



GUERRERO

GOBIERNO DEL ESTADO
CONSEJERÍA JURÍDICA DEL PODER EJECUTIVO

<http://www.guerrero.gob.mx/consejeriajuridica>
consejeria_legislacion@guerrero.gob.mx

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES	12
CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES	12
CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES	18
TÍTULO SEGUNDO DEL SISTEMA REGISTRAL	21
CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES	21
CAPÍTULO SEGUNDO DEL SISTEMA INFORMÁTICO	23
CAPÍTULO TERCERO DE LA CONSULTA	25
TÍTULO TERCERO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL	26
CAPÍTULO PRIMERO DISPOCIONES GENERALES	26
CAPÍTULO SEGUNDO DEL REGISTRO INMOBILIARIO	35
CAPÍTULO TERCERO DE LA INMATRICULACIÓN	38
CAPÍTULO CUARTO DEL REGISTRO DE LAS PERSONAS MORALES	40
CAPÍTULO QUINTO DE LA RECTIFICACIÓN, REPOSICIÓN Y CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS	41
CAPÍTULO SEXTO DE LA PUBLICIDAD Y DE LAS NOTIFICACIONES	45
CAPÍTULO SÉPTIMO DE LAS CERTIFICACIONES	46



GUERRERO

GOBIERNO DEL ESTADO
CONSEJERÍA JURÍDICA DEL PODER EJECUTIVO

<http://www.guerrero.gob.mx/consejeriajuridica>
consejeria_legislacion@guerrero.gob.mx

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

CAPÍTULO OCTAVO DE LA CUSTODIA DE FOLIOS	47
CAPÍTULO NOVENO DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD	49
TÍTULO CUARTO RESPONSABILIDADES	50
CAPÍTULO ÚNICO DE LA RESPONSABILIDAD DEL PERSONAL DEL REGISTRO PÚBLICO	50
TRANSITORIOS	52

CJPEGRRO

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO No. 32 ALCANCE V, EL MARTES 21 DE ABRIL DE 2026.

TEXTO ORIGINAL.

Ley publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. Edición Extraordinaria, el lunes 17 de junio de 2024.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO.

MTRA. EVELYN CECIA SALGADO PINEDA, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero, a sus habitantes, sabed,

Que el H. Congreso Local, se ha servido comunicarme que,

LA SEXAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, Y:

CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 05 de junio del 2024, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Justicia, presentaron a la Plenaria el Dictamen con Proyecto de Ley Registral para el Estado de Guerrero, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

I.- En el apartado denominado de **ANTECEDENTES** se indica la fecha de presentación ante el Pleno de este Honorable Congreso del Estado de Guerrero y del recibo del turno para su análisis y dictaminarían correspondiente.

II.- En el apartado denominado **CONTENIDO DE LA INICIATIVA u OBJETIVO Y DESCRIPCIÓN DE LOS PLANTEAMIENTOS** se resume el propósito de estas, citando las motivaciones o Exposición de Motivos en el que descansa la propuesta.

III.- En el apartado **MÉTODO DE TRABAJO, ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS**, por las y los integrantes de la Comisión Dictaminadora, a través de la metodología dialogal, exponiendo sus argumentos bajo el criterio de razonabilidad en los que motivó y fundó el presente Dictamen.

IV.- En esta parte del Dictamen se emiten las **CONSIDERACIONES**, en el que las y los legisladores integrantes de la Comisión de Justicia en funciones de Dictaminadora, valoran los motivos, trascendencia y alcances contenidos en la Iniciativa, fundamentados en las disposiciones convencionales, constitucionales y legales, aplicables en la materia, así como los aspectos de legalidad, homogeneidad en criterios normativos aplicables y demás particularidades aplicables con finalidad de que este Dictamen cumpla no solo con los mínimos que le exige Ley Orgánica del Poder Legislativo No. 231; sino además,

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

con las disposiciones que emanan fundamentalmente del artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de los artículos 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

V.- En el **TEXTO NORMATIVO Y RÉGIMEN TRANSITORIO**, se desglosa la fracción y el artículo que integran el Proyecto de Ley que nos ocupa.

Por lo que procedemos a su despliegue metodológico:

I.- ANTECEDENTES GENERALES

En la sesión del día 24 de abril del año en curso, la Presidencia de la Mesa Directiva tomó conocimiento de la Iniciativa de Ley Registral para el Estado de Guerrero, enviada por la Maestra Evelyn Cecilia Salgado Pineda, Gobernadora Constitucional del Estado; documento que **por mandato de la Plenaria**, nos fue turnado por el Maestro José Enrique Solís Ríos, Secretario de Servicios Parlamentarios del H. del Congreso del Estado, mediante oficio LXIII/3ER/SSP/DPL/1508/2024, fechado el día 24 de abril del año en curso y recepcionada al día siguiente para su correspondiente dictaminación.

II.- OBJETIVO Y DESCRIPCIÓN DE LOS PLANTEAMIENTOS.

Esta Iniciativa suscrita por la Maestra Evelyn Cecilia Salgado Pineda, Gobernadora Constitucional del Estado de Guerrero, tiene como propósito cardinal llevar a cabo una reforma integral a la legislación registral, a través un nuevo instrumento jurídico secundario que se denomine Ley Registral para el Estado de Guerrero, para modernizar el sistema registral, fortalecer la certidumbre jurídica e incentivar la inversión en el sector inmobiliario, iniciando por el establecimiento de normas claras y precisas que regulen los procedimientos registrales, con una instrumentación socialmente responsable y económicamente asequible. Este propósito se sustenta en una necesidad apremiante "...para la regulación completa y sistemática de la materia registral inmobiliaria, que destaque el uso de tecnología en la prestación de los servicios que brinda la Dirección General del Registro Público de la Propiedad; institución a través de la que el gobierno del Estado de Guerrero, cumple la función de dar publicidad a la situación jurídica de bienes, derechos y actos jurídicos que deban registrarse para surtir plenos efectos contra terceros"¹.

No resulta innecesario, citar la parte sustancial de la Iniciativa, cuando anota:

"... Una nueva Ley Registral para el Estado de Guerrero, traerá consigo diversos beneficios para la Entidad, siendo ejemplo de ellos, la protección del patrimonio de las familias, el fomento a la confianza en las transacciones inmobiliarias y el combate a su informalidad, la mejora en la recaudación de impuestos y el pago de derechos, el desarrollo de la cultura registral en la población sobre la importancia de la inscripción de los actos jurídicos en el Registro Público, la implementación de tecnologías modernas para optimizar los servicios de dicha Dependencia y, primordialmente, la eliminación de la burocracia excesiva y los trámites lentos.

¹Tomado de la Iniciativa a estudio, análisis, discusión y en su caso, a la aprobación correspondiente.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

La Ley Registral para el Estado de Guerrero, consecuente con la lucha por la justicia social del gobierno en ejercicio, impulsa la transformación en la forma en que actualmente se realiza la calificación e inscripción de los documentos presentados al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, al estipular la digitalización del acervo registral y la implementación de las inscripciones de manera electrónica, lo que disminuirá significativamente los riesgos asociados a la utilización de documentación física y la tramitología tradicional, como por ejemplo, los fraudes, las falsificaciones, los costos y el deterioro por su empleo cotidiano.

La digitalización de los trámites y documentos facilitará a los usuarios del servicio registral el acceso a la información de la situación jurídica de los bienes inmuebles, sin dejar de lado, la concerniente a la de las personas morales que también son objeto de inscripción en el Registro Público.

Asimismo, la digitalización permite proteger los documentos físicos del deterioro y la destrucción causados por fenómenos meteorológicos, desastres naturales o incluso el simple paso del tiempo. El acervo registral es vulnerable a los fenómenos meteorológicos, como el reciente huracán "Otis" que azotó Acapulco en el año 2023, que evidenció la fragilidad del sistema actual y la urgente necesidad de proteger la información que ampara la situación jurídica de los bienes inmuebles y las personas morales. Este tipo de eventos ponen en riesgo la integridad de los archivos fundamentales para la seguridad jurídica en materia registral en Guerrero.

El acervo físico del Registro Público se encuentra en instalaciones susceptibles a daños por las circunstancias previamente mencionadas, además, el deterioro natural del papel y la tinta con el transcurso del tiempo representa una amenaza constante para la integridad de los documentos. Aunado a ello, el extravío, destrucción o alteración de los registros podría traer consigo graves consecuencias para la seguridad jurídica de las propiedades y personas morales de Guerrero, generando incertidumbre y dificultad para la realización de trámites.

La utilización de un sistema informático actualizado, el registro electrónico de documentos y la digitalización de los antecedentes registrales se presentan como una solución viable para mitigar los peligros señalados, con la preservación del acervo como una medida fundamental para proteger la seguridad jurídica de los ciudadanos, y una inversión en el futuro del estado.

En ese sentido, es indispensable implementar un plan integral de digitalización del acervo registral que incluya la adquisición de equipos y programas informáticos especializados, la capacitación del personal y la creación de una plataforma digital segura que preserve y respalde la información de manera remota, para su inmediata recuperación en caso de ser necesario.

La digitalización del acervo del Registro Público es la mejor manera de proteger ese patrimonio invaluable. Es una inversión necesaria para el futuro del Estado de Guerrero, que permitirá garantizar la seguridad jurídica de las propiedades y facilitar la gestión de trámites relacionados con la misma.

La implementación de un sistema registral íntegramente electrónico demuestra el compromiso del estado con la innovación y la adopción de tecnologías modernas para mejorar la calidad de los servicios públicos que posicionará al Estado de Guerrero, a la vanguardia en materia de gestión pública y tecnológica

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

en México, al prestar trámites rápidos y sencillos, y proporcionar servicios digitales de forma precisa y actualizada, con un mayor control y seguimiento por parte de la ciudadanía, disminuyendo la necesidad de acudir a las oficinas del Registro Público.

Adicionalmente, la modernización en el sistema registral contribuirá al combate a la corrupción, al reducir la discrecionalidad y la posibilidad de manipulación de la información, que colateralmente generará un impacto positivo en la economía del Estado de Guerrero, con una mejor administración de los recursos técnicos, financieros y humanos del Registro Público y, en la vida de las familias, con la disminución de costos por impartición de justicia y solución de conflictos.

El Registro Público de la Propiedad se encuentra en un estado de rezago considerable. La falta de modernización en sus procesos y sistemas ha generado una serie de problemas que afectan directamente a la seguridad jurídica de los ciudadanos, la eficiencia del sistema registral y el desarrollo económico del estado, siendo ejemplo de ellos:

- **Tiempos de espera excesivos:** El proceso de inscripción de un título de propiedad puede tardar hasta 3 meses, lo que genera incertidumbre jurídica y dificulta la realización de transacciones inmobiliarias.
- **Falta de transparencia:** La información pública de la Institución no está disponible en línea, lo que dificulta el acceso a la misma por parte de la ciudadanía y genera desconfianza en el sistema.
- **Altos índices de corrupción en administraciones gubernamentales previas:** Se han presentado casos de fraude y falsificación de documentos en el Registro, lo que debilita la seguridad jurídica y afecta la confianza en la Dependencia.
- **Infraestructura deficiente:** Las instalaciones del Registro Público son antiguas e inadecuadas para la atención al público, lo que genera incomodidad y largas filas.

La modernización como solución:

- **La modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio es un imperativo para superar los problemas mencionados y mejorar la seguridad jurídica, la eficiencia y la transparencia del sistema registral. La promulgación de la Ley Registral para el Estado de Guerrero, busca alcanzar este objetivo a través de una serie de medidas, entre las que se encuentran:**
- **La Implementación de un sistema electrónico:** La digitalización de los procesos registrales permitirá reducir significativamente los tiempos de espera y los costos de operación.
- **Publicación de la información en línea:** La transparencia en la gestión del Registro Público es fundamental para generar confianza en la institución y facilitar el acceso a la información por parte de la ciudadanía.
- **Capacitación del personal:** La formación y actualización del personal del Registro en nuevas tecnologías y mejores prácticas es esencial para garantizar la eficiencia y la calidad del servicio.
- **Mejora de la infraestructura:** La inversión en la modernización de las instalaciones del Registro Público permitirá brindar una mejor atención al público y optimizar los procesos de trabajo.

La modernización del Registro Público, comenzando por la mejora en su regulación a partir de la creación de la Ley Registral para el Estado de Guerrero, no solo incrementará la seguridad jurídica y la eficiencia del sistema registral, sino que también tendrá un impacto positivo en el desarrollo económico del estado. Entre los beneficios esperados se encuentran:

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

- Reducción del tiempo de espera para la inscripción de actos jurídicos en un 80%.
- Abatimiento del rezago en los trámites y servicios solicitados.
- Combate a la corrupción.
- Mayor seguridad jurídica para las inversiones en materia inmobiliaria en el Estado.
- Atracción de nuevas inversiones al Estado.
- Generación de empleos.

Asimismo, durante las dos primeras décadas de este siglo, se ha observado un aumento preocupante en los niveles de corrupción y burocracia en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero.

Aproximadamente el 70% de las transacciones inmobiliarias se ven afectadas por prácticas corruptas o trámites excesivamente burocráticos, lo que ha generado desconfianza en el sistema y ha obstaculizado el desarrollo económico y social en la región.

Sin embargo, con la creación de la Ley Registral para el Estado de Guerrero y la modernización del Registro Público de la Propiedad, se espera un cambio significativo en esta tendencia. Basándonos en proyecciones elaboradas por expertos en el tema, se estima que los índices de corrupción y burocracia excesiva podrían reducirse en más del 90% en los próximos dos años.

Esto se debe a que la nueva Ley establecerá mecanismos más rigurosos de control y supervisión, así como sanciones más severas para aquellos que incurran en prácticas corruptas. Además, la modernización del Registro, mediante la implementación de tecnologías digitales y sistemas automatizados, agilizará los procesos y reducirá la intervención humana, disminuyendo así la posibilidad de cohecho, peculado o manipulaciones indebidas.

Estos cambios no solo mejorarán la eficiencia y transparencia del Registro Público de la Propiedad, sino que también restaurarán la confianza de los ciudadanos y promoverán un ambiente más propicio para la inversión y el desarrollo económico en el Estado de Guerrero.

Se estima que en más del 20% de los asientos realizados en el Registro Público presentan errores o inconsistencias, lo que genera confusión y disputas legales entre propietarios. Con la modernización del Registro Público de la Propiedad y la implementación de tecnologías de última generación, se prevé que la precisión de los registros mejore significativamente, reduciendo la incidencia de errores a menos del 15%.

Esto garantizará una mayor seguridad jurídica para los propietarios y facilitará la realización de transacciones inmobiliarias sin contratiempos.

Adicionalmente, la falta de transparencia y eficiencia en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero ha desalentado la inversión extranjera en la región. Sin embargo, con la implementación de la Ley Registral y la modernización del Registro, se espera que la percepción de riesgo para los inversionistas extranjeros disminuya significativamente.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

Se estima que esto podría resultar en un aumento del 50% en la inversión extranjera directa en el sector inmobiliario en los próximos tres años, lo que contribuirá al crecimiento económico y la creación de empleo en Guerrero.

Lo anterior, sin dejar de lado que un alto porcentaje de litigios relacionados con la propiedad en el Estado de Guerrero, están vinculados a problemas de titulación y registro de propiedades. Con la implementación de la Ley Registral y la modernización del Registro, se prevé que la incidencia de controversias jurídicas disminuya debido a la mayor claridad y precisión de los registros, así como a la reducción de errores y omisiones en los trámites, lo que evitará disputas legales innecesarias y costosas para los ciudadanos y el Estado.

Una parte significativa de las propiedades en el Estado de Guerrero, no están debidamente registradas en el Registro Público de la Propiedad, lo que resulta en una pérdida considerable de ingresos fiscales para el gobierno estatal y municipal. Con la implementación de la Ley Registral y la modernización del Registro, se espera que se logre una mayor captación de impuestos, derechos y contribuciones fiscales sobre la propiedad, lo que podría traducirse en un aumento representativo en la recaudación en los primeros meses después de la implementación de las medidas. Estos ingresos adicionales podrían destinarse a financiar programas sociales, infraestructura y otros proyectos de desarrollo en beneficio de la comunidad guerrerense.

Un considerable porcentaje del mercado inmobiliario en el Estado de Guerrero, opera en la informalidad, con transacciones que no están debidamente registradas y documentadas. Esto genera inseguridad jurídica para los propietarios y compradores, así como pérdidas de ingresos para el gobierno en concepto de impuestos y tasas. Con la implementación de la Ley Registral y la modernización de la Institución, se espera que se reduzca significativamente la informalidad en el mercado inmobiliario, alcanzando una disminución del 50% en las transacciones no registradas en los primeros años. Esto contribuirá a la estabilidad y el desarrollo del sector inmobiliario, así como al fortalecimiento del Estado de Derecho en Guerrero.

Las áreas rurales del Estado de Guerrero, han sido históricamente marginadas en términos de acceso a servicios básicos y desarrollo económico. La falta de certeza jurídica sobre la propiedad de la tierra ha sido un obstáculo importante para el desarrollo rural sostenible en la región. Con la implementación de la Ley Registral y la modernización del Registro Público de la Propiedad, se espera que se mejore la titulación y registro de tierras en áreas rurales, lo que permitirá a los habitantes locales acceder a créditos, programas de apoyo gubernamental y otras oportunidades de desarrollo. Se estima que esto podría resultar en un aumento del 20% en la productividad agrícola y el bienestar de las comunidades rurales en Guerrero en los próximos años.

Por lo tanto, la creación de una Ley Registral para el Estado de Guerrero, se presenta como una necesidad apremiante para la regulación completa y sistemática de la materia registral inmobiliaria. Esta ley busca no solo digitalizar el acervo y actualizar los procesos de inscripción, sino también abordar las deficiencias administrativas, técnicas y jurídicas para garantizar una solución integral y permanente que contribuya al desarrollo económico y social de la Entidad.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

En conclusión, la promulgación de una Ley Registral para el Estado de Guerrero, constituye un paso fundamental para modernizar el sistema registral, fortalecer la certidumbre jurídica y contribuir al desarrollo económico y social de la Entidad. Con ello, se reafirma el compromiso del gobierno con la justicia social y se avanza hacia una gestión pública más eficiente, transparente y equitativa.”

III.- MÉTODO DE TRABAJO, ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

Las y los Diputados integrantes de la Comisión Dictaminadora, utilizaron un método esencialmente dialogal, sostenido en el estudio acucioso extramuros, realizado en coordinación con sus equipos asesores, orientado bajo el criterio de razonabilidad; mismo, que se vio enriquecido por sendas reuniones celebradas los días 13 y 17 de mayo del año en curso; entre los equipos técnicos de la Consejería Jurídica del Poder Ejecutivo del Estado y el de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, encabezados por sus Titulares, el Dr. César Salgado Alpízar y el Licenciado Alfonso Cadena Reza, respectivamente, así como el Equipo Técnico de Asesores que convocó la Junta de Coordinación Política a instancias de esta Dictaminadora, arribando a las siguientes:

IV.- CONSIDERACIONES QUE MOTIVAN EL SENTIDO DEL DICTAMEN

PRIMERA. - Que con esta iniciativa se pretende brindar de mejor manera una certeza jurídica patrimonial y utilidad a las personas a partir de una mejor conservación, integración, actualización y homologación de la información registral, la incorporación de nuevas tecnologías y la alineación de la normatividad registral mejorando sus procesos, fortaleciendo su eficiencia, eficacia, transparencia y efectividad que de certeza jurídica a las personas.

SEGUNDA. - Que el Registro Público de la Propiedad es la institución jurídica de carácter eminentemente pública cuyo objetivo es proporcionar publicidad a los actos jurídicos que regula el Derecho Civil vigente, frente a terceros (erga omnes), orientada por la función social, para hacer más simplificada y módica la transmisión jurídica a través de un procedimiento legal, que brinde la seguridad jurídica en sus bienes y posesiones que esté a la altura de la sociedad guerrerense.

TERCERA. - Que esta Comisión Dictaminadora está convencida que esta Ley Registral resulta necesaria e indispensable para el fortalecimiento de un auténtico Estado Social de Derecho, que garantice la publicidad de los derechos que son susceptibles de inscripción, otorgando sobre todo, mayor seguridad sobre la propiedad inmobiliaria, facilitando los trámites con la operación de predios y que pretende, según ha expresado la Consejería Jurídica del Gobierno del Estado, se reduzcan los plazos de trámites en promedio de tres meses como está ahora a tan solo dieciocho días y no solo manteniendo, sino aumentando los estándares de calidad para lograr trámites con agilidad, transparencia y costo, para lo cual se adhieren los procedimientos previstos en la ley de mérito al modelo de gobernanza digital que acorte las brechas de discrecionalidad y contribuya a combatir la corrupción en todos sus frentes, que tanto ha afectado a los gobiernos a nivel nacional y en las Entidades Federativas como Guerrero.

CUARTA. - Que esta Comisión Dictaminadora también verificó la correspondencia de los postulados, propósitos y acciones previstas en la Ley Registral respecto a la legislación vigente en otras

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

materias como transparencia, protección de datos personales, mejora regulatoria, archivos y, como se refirió en el considerando anterior, gobernanza digital.

QUINTA. - Que siguiendo la tradición románica, actualmente esta Institución del Registro Público de la Propiedad se encuentra regulada en el Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero Número 358, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, el martes 2 de marzo de 1993, específicamente en el Libro Quinto “De las Obligaciones”, Tercera Parte que comprende un Título Único, denominado “Del Registro Público de la Propiedad” y que abarca de los Artículos 2872 a 2942 y que ha hecho las veces, de ley secundaria y que hoy, la Gobernadora en su calidad de proponente, sugiere extraer del Código Civil guerrerense para ser incorporada la materia en la ley en análisis.

SEXTA. - Que la Comisión de Justicia, en su calidad de Dictaminadora asumió el compromiso de terminar con las imprecisiones² que se han manejado, tanto en el Código Civil como en su Reglamento publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. 72, del viernes 5 de septiembre del 2008; instrumentos jurídicos (esto es, tanto el Código Civil, como el Reglamento aludido) que en ocasiones, han denominado a la institución jurídica, que es motivo de esta Iniciativa, como Registro Público de la Propiedad, en otras, como Registro Público de la Propiedad y del Comercio y en otras más, como Registro Público de la Propiedad, del Comercio y Crédito Agrícola; por lo que esta Comisión Dictaminadora, decidió seguir el espíritu que yace en la Fracción XXXVI del Artículo 91 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, cuando al mencionar que entre las atribuciones impero-atributivas que tiene la persona titular del Poder Ejecutivo del Estado, destaca la de “crear dirigir y supervisar el Registro Público de la Propiedad con plena observancia a lo previsto en la ley de la materia”; es decir, que con el propósito de dar uniformidad al nombre de esta institución ha considerado prudente que se asuma, de una vez por todas, la denominación formal de esta institución jurídica, es decir, la de Registro Público de la Propiedad.

SÉPTIMA.- Que esta Comisión Dictaminadora a propuesta del Diputado Jesús Parra García, Presidente de la Comisión de Justicia, ha determinado incorporar la institución jurídica de Alerta Registral de manera nítida en beneficio de las personas, previo pago de la contribución que señale la ley de la materia, misma que deberá ser asequible y bajo costo, para advertir, cuando la información que se encuentra inscrita a su favor, en el Registro Público de la Propiedad pretenda ser motivo de algún trámite o movimiento.

OCTAVA. - Que esta Comisión Dictaminadora estimó pertinente incorporar los principios de Buena Fe y de Obligatoriedad contenidos en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. 72, del viernes 5 de septiembre del año 2008 y que en breve dejará de estar vigente, por considerar, en ciernes que el Principio de Buena Fe, que implica que una persona en su conducción en el mundo jurídico, actúe, conforme a las normas jurídicas y las éticas, que la conciencia social exige.

² Como evidencia de lo anterior, se cita, el Artículo 2872 del Código Civil Guerrerense, así como también en su Reglamento tenemos guisa de ejemplo que en sus artículos 2, 3, 4 y 5 Fracciones VI, VIII y XII lo maneja fundamentalmente en ocasiones como Registro Público de la Propiedad y del Comercio (vgr. 2 y 3) y en otras como Registro Público de la Propiedad, del Comercio y del Crédito Agrícola” (Vgr. Artículo 5 fracciones VI, VII y XII).

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

Es decir, exige actuar con honestidad, rectitud y realizar nuestras acciones en congruencia con el Derecho y la Ética, sin alterar o dañar a los derechos de otros, en nuestras relaciones jurídicas.

En cuanto a la incorporación del Principio de Obligatoriedad, esta Comisión Dictaminadora determinó incorporarlo ya que lo estima de alta importancia, porque determinados actos jurídicos que esta Ley prevé exige su necesaria inscripción para que puedan ser constitutivos de derechos y validez legal plena.

NOVENA.- Que desprendido de lo establecido en la doctrina y en el Derecho Civil Vigente, tanto federal como del Estado de Guerrero, esta Comisión de Justicia aprecia que existen dos sistemas para computar el plazo; el llamado **Sistema Francés**, que pregona que para hacer el cómputo del plazo **nunca se debe considerar el primer día en que se inicia la vida del acto**, ya que resulta muy difícil que éste, nazca a las cero horas un segundo, del día en que se constituye; de donde deduce que en cuanto hace al último día de la cuenta del plazo debe ser completo, esto es, que la obligación no se puede exigir o resolver, sino hasta después del día en que se completa o sea pasadas las 24 horas e iniciado un nuevo día; pero si este último día es inhábil o “feriado”, tampoco se ha de tomar en consideración, sino hasta el día siguiente hábil; en tanto, el **Sistema Español**, sostiene que sólo difiere del francés en que Sí considera completo, para el cómputo, el día del nacimiento del acto; por lo que mira con aprecio que se siga la corriente que adoptó el Código Civil Guerrerense, es decir, en seguir en lo general el **Sistema Francés**, para el cómputo de los plazos tal y como se señala en el Artículo 11 de esta Dictamen con Proyecto de Ley, en concordancia con lo establecido en la Fracción VI del Artículo 1804 del Código Civil, aunque no descarta la posibilidad que se siga, también de manera excepcional, el llamado Sistema Francés que adopta en sus Fracciones I y VII del citado numeral de la legislación civil.

DÉCIMA. – Que esta Comisión de Justicia en funciones de Dictaminadora está convencida que esta Iniciativa que se analiza debe ser aprobada por los beneficios que acarrea y por la proyección que en futuro no lejano, piensa darse a la Administración Pública, no sólo en la digitalización de la tramitología administrativa, que corre el riesgo de convertirse en instrumento mecánico cuando es manejada por seres sin escrúpulos, sino a dotarla también de humanismo, con una Administración Pública Estatal personalizada, cuyos operadores, bajo el mando de la persona Titular del Poder Ejecutivo, no deberán olvidar los principios de idoneidad, experiencia, honorabilidad, especialización, profesionalismo, equidad de género e igualdad de oportunidades que contiene el Artículo 87 numeral 2 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, que se traducen en un servicio a las personas y a la sociedad guerrerense con humildad, calidad y expedites, que redunden en beneficio colectivo.

DÉCIMA PRIMERA. - Que la Comisión Dictaminadora reitera ante la Plenaria de esta Soberanía Popular, que luego de someterla a votación, determinó procedente esta Iniciativa de Ley Registral para el Estado de Guerrero, por cuestiones de necesidad pública que han quedado resumidas no sólo en la Exposición de Motivos de la proponentes, sino también, en las Consideraciones que han quedado expuestas en esta parte del Dictamen, con las que estiman, harán más sólido y pragmático, nuestro sistema jurídico guerrerense”.

Que en sesiones de fecha 05 y 11 de junio del 2024, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: “Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Ley Registral para el Estado de Guerrero. Emítase la Ley correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, este Honorable Congreso decreta y expide la siguiente:

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO.

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Esta Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto establecer las disposiciones legales que regulan el proceso registral para dar publicidad y seguridad jurídica de los actos contractuales, judiciales o administrativos de las personas físicas o jurídicas contra terceros, a través del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero.

Artículo 2. El Registro Público de la Propiedad, es la Institución a través de la cual el Gobierno del Estado de Guerrero, cumple la función de dar publicidad de la situación jurídica de bienes y derechos, así como los actos y hechos jurídicos que conforme a la Ley deban registrarse para surtir efectos contra terceras personas.

La inscripción que realiza el Registro Público de la Propiedad será pública y de libre acceso a las personas usuarias que lo soliciten, por lo que podrán consultar los asientos que obren en los folios y los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados, previo cumplimiento de los requisitos que para ello se establezcan el Reglamento de esta Ley. La expedición de copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen, estarán sujetos al pago de los derechos correspondientes.

El Registro Público de la Propiedad proporcionará orientación a las personas usuarias para la realización de los trámites que tiene encomendados. Todos los trámites a que se refiere esta Ley estarán

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

disponibles para su consulta, de forma accesible para la ciudadanía, en el sitio de internet del Registro Público de la Propiedad.

El Registro Público de la Propiedad, estará adscrito a la Secretaría General de Gobierno, por conducto de la Subsecretaría de Gobierno para Asuntos Jurídicos y Derechos Humanos, dirigida por una Dirección General, a la que le corresponderá la planeación, programación, organización, coordinación, dirección, control y evaluación de la misma en los términos que establezca esta Ley, así como la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Guerrero y demás normatividad aplicable.

El Registro Público tendrá su domicilio en la capital del Estado de Guerrero, contando con Delegaciones en Chilpancingo, Acapulco y Zihuatanejo, sin perjuicio de las demás que cree el Ejecutivo del Estado.

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

I. Administración Pública: a la Administración Pública del Poder Ejecutivo del Estado de Guerrero;

II. Alerta Registral: Aviso en tiempo real a los titulares de los folios registrales, (expedito) sobre cualquier movimiento que se solicite, entre los que se contemplan: a) Consulta para conocer el estado de un inmueble; b) Solicitudes de certificados (existencia o inexistencia de gravámenes, no propiedad, copia certificada de folios, entre otros) c) solicitudes de inscripción de actos jurídicos (compraventa, hipoteca, embargo, donación, entre otros). La información proporcionada por el Registro Público contendrá fecha, y tipo de movimiento.

III. Asiento Registral: Notas de presentación, anotaciones preventivas, inscripciones, cancelaciones y rectificaciones que constan en los antecedentes y folios registrales, relativos a la situación jurídica de un inmueble o persona moral;

IV. Antecedente Registral: Documento que fue elaborado con sujeción a los procedimientos y formalidades vigentes en la legislación registral al momento de su creación;

V. Boletín: Sección del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, en el que se dan publicidad a los actos del Registro Público de la Propiedad;

VI. Certificado Electrónico: Documento expedido electrónicamente a través del cuál se emite información contenida en los folios registrales, firmado electrónicamente por un prestador de servicios que lo vincula con los datos de su contenido, su autoría y confirma su identidad y autenticidad;

VII. Código: Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero;

VIII. Custodia: Resguardo administrativo de documentos;

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

IX. Delegaciones: Las oficinas del Registro Público de la Propiedad, que por acuerdo administrativo del Ejecutivo se establezcan en ciudades del interior del estado, con jurisdicción delimitada según su acuerdo de creación;

X. delegados: Las personas titulares de las Delegaciones del Registro Público de la Propiedad;

XI. Dirección General: La Dirección General del Registro Público de la Propiedad;

XII. Firma Electrónica Avanzada: Conjunto de datos electrónicos que identifican a la persona emisora del mensaje como autor legítimo de éste, con valor jurídico equivalente al de una firma autógrafa, misma que ha sido certificada conforme a la normatividad aplicable por la autoridad competente, de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Gobernanza Digital del Estado de Guerrero;

XIII. Hoja de seguridad: Papel oficial a través del cual se expiden las certificaciones por parte del Registro Público de la Propiedad;

XIV. Ley: La Ley Registral para el Estado de Guerrero;

XV. Migración: Es el traslado de la información registral a un folio electrónico;

XVI. Registro Público: El Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero;

XVII. Reglamento: El Reglamento de la Ley Registral para el Estado de Guerrero; y

XVIII. Titular del Registro Público: La persona Titular de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad.

Artículo 4. La función Registral que corresponde garantizar al Estado, se realizará a través del Titular del Registro Público.

Artículo 5. Para el cumplimiento de sus funciones, el Registro Público será dotado de la estructura operativa y funcional necesaria. Las funciones de las personas servidoras públicas se sujetarán a las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, manuales de organización, de procedimientos y demás ordenamientos que resulten aplicables.

Artículo 6. La persona titular del Gobierno del Estado de Guerrero, nombrará al Titular del Registro Público, quien tendrá las siguientes atribuciones:

I. Ser depositaria o depositario de la fe pública registral y ejercerla, por sí o a través de las registradoras o registradores, las unidades administrativas y demás personas servidoras públicas de la Institución, autorizadas conforme a las disposiciones de esta Ley, sin perjuicio de que pueda ejercerla directamente en los asuntos en que lo estime necesario, en función de su relevancia;

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

II. Coordinar y controlar las actividades registrales, estableciendo políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los recursos tecnológicos y humanos, para el eficaz funcionamiento del Registro Público;

III. Girar instrucciones tendientes a unificar criterios de funcionamiento y registrales, que tendrán carácter obligatorio para las personas servidoras públicas del Registro Público; los que no podrán ser contrarios a lo que dispone el Código y la presente Ley, y deberán publicarse en el Boletín.

IV. Conocer, substanciar y resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos de la presente Ley y su Reglamento;

V. Permitir de manera oportuna la consulta de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados con los mismos, que estuvieren archivados en su acervo, sin que pueda negar ni restringir ese derecho a las personas usuarias, excepto cuando alguna disposición legal, normativa u orden jurisdiccional así lo establezca;

VI. Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas, en los términos de la presente Ley y su Reglamento;

VII. Designar a las personas servidoras públicas que autoricen los documentos que no le sean expresamente reservados, debiendo publicar el aviso correspondiente en el Boletín;

VIII. Ordenar la publicación en el Boletín de la información que corresponda;

IX. Autorizar el formato de las hojas de seguridad, en que deban expedirse las certificaciones;

X. Autorizar los folios electrónicos, los informes, las certificaciones, la correspondencia y la estadística;

XI. Implementar el uso de tecnologías de la información y comunicación en los trámites y servicios del Registro Público conforme a las disposiciones aplicables;

XII. Generar las acciones para la actualización permanente del sistema registral, así como favorecer la vinculación técnica, operativa y jurídica entre el Registro Público y otras dependencias e instituciones;

XIII. Promover la implementación y operación de un sistema de calidad en el Registro Público;

XIV. Informar mensualmente a las instancias correspondientes, sobre la estadística consolidada y desglosada de las actividades del Registro Público;

XV. Elaborar programas institucionales de corto, mediano y largo plazo, con los correspondientes proyectos de presupuesto, a fin de contar oportunamente con los recursos necesarios para la prestación del servicio registral y de favorecer la constante mejora y actualización del Registro Público;

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

XVI. Representar al Registro Público en los procedimientos judiciales, laborales o administrativos, en asuntos de su competencia y en aquellos en que sea parte; XVII. Proponer a la Secretaría General de Gobierno las reformas y adiciones a los ordenamientos legales en materia registral;

XVIII. Proponer a la Secretaría General de Gobierno la celebración de convenios y acuerdos de coordinación con dependencias o entidades federales o estatales, así como con organizaciones vinculadas con los servicios registrales, a efecto de difundir o mejorar la función registral;

XIX. Elaborar y proponer a la Secretaría General de Gobierno la expedición de los manuales de organización, de procedimientos, del sistema informático y de servicios electrónicos que se requieran para el cumplimiento eficiente de la función registral;

XX. Actualizar la prestación de los servicios que ofrece el Registro, así como los trámites, requisitos y formatos para acceder a los mismos;

XXI. Realizar la reposición del acervo registral que esté deteriorado, conforme a las constancias existentes en el Registro Público, así como las que sean proporcionadas o indicadas por las personas interesadas, autoridades, así como las personas titulares de las notarías, conforme a la presente Ley;

XXII. Reglamentar la Alerta Registral, y

XXIII. Las demás que le sean conferidas por el Código, por esta Ley u otros ordenamientos.

Artículo 7. Para ser Titular de la Dirección General se requiere:

I. Ser guerrerense o con residencia efectiva en el Estado no menor de diez años;

II. Estar en pleno ejercicio de sus derechos políticos y civiles;

III. Contar con la Licenciatura en Derecho, con título y cédula profesional debidamente expedidos por la autoridad competente;

IV. Tener experiencia mínima de cinco años en la práctica de la profesión, y de tres años en materia registral, notarial o de correduría pública;

V. (se deroga) (DEROGADA, P.O. 32 ALCANCE V, 21 DE ABRIL DE 2026)

VI. No ser titular de una notaría o correduría pública, sea en ejercicio o con licencia.

Artículo 8. Los servicios registrales se prestarán en la sede del Registro o la Delegación correspondiente. Las solicitudes y su desahogo se podrán hacer en el propio Registro o por vía electrónica.

Artículo 9. El Registro contará con registradoras y registradores quienes tendrán las siguientes atribuciones:

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

-
- I. Auxiliar en el ejercicio de la fe pública registral;
 - II. Realizar la calificación extrínseca de los documentos que les sean turnados para su inscripción o anotación dentro de un plazo máximo de veinte días hábiles siguientes al de su presentación;
 - III. Inscribir, anotar, suspender o denegar el servicio registral conforme a las disposiciones de esta Ley y su Reglamento;
 - IV. Dar cuenta a la persona inmediata superior, de los fundamentos y resultados de la calificación;
 - V. Realizar el proceso de inscripción, autorizando con su firma electrónica los asientos registrales, así como las constancias que se generen por la inscripción correspondiente;
 - VI. Cumplir con las disposiciones aplicables, así como con las instrucciones que emita la persona Titular del Registro Público y los demás deberes que le impone la presente Ley;
 - VII. Realizar las inscripciones por riguroso turno, según el momento de la presentación de los documentos y dentro de los plazos establecidos en la presente Ley y el Reglamento de la misma
 - VIII. Expedir con sujeción a los requisitos que señale la presente Ley y su Reglamento, 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, mediante la expedición del certificado de libertad de existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas único, las copias certificadas de antecedentes registrales, y las copias certificadas de los instrumentos presentados para su inscripción que obren en poder del Registro;
 - IX. Hacer constar si un determinado inmueble está o no está inscrito en el Registro, mediante la expedición del certificado de inscripción, o del certificado de no inscripción, respectivamente;
 - X. Certificar si una persona determinada tiene o no inscrito a su nombre algún bien inmueble o derecho real, mediante la expedición del certificado de adquisición o enajenación de bienes inmuebles;
 - XI. Realizar la reposición del acervo registral que esté deteriorado, extraviado o destruido, conforme a las constancias existentes en el Registro, así como las que sean proporcionadas o indicadas por las personas interesadas, autoridades, así como las personas titulares de las notarías, conforme a la presente Ley;
 - XII. Proporcionar a las instancias facultadas, los datos registrales que les soliciten y existan en el Registro, conforme a las disposiciones aplicables;
 - XIII. Resolver sobre las solicitudes de corrección, rectificación, reposición, convalidación y cancelación de asientos;

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

XIV. Comprobar el pago de los derechos de inscripción, y verificar que se haya dejado constancia en la escritura, del pago del impuesto de adquisición de inmuebles u otras contribuciones, o bien que se hayan acompañado al documento los comprobantes de pago correspondientes; y

XV. Las demás que les sean conferidas por esta Ley y su Reglamento.

La registradora o registrador se excusarán de ejercer sus funciones, cuando por sí mismos, o bien su cónyuge, sus ascendientes, descendientes y parientes consanguíneos colaterales hasta el cuarto grado, tengan algún interés en el asunto sobre el que verse el documento a calificar, debiéndose turnar este último a otra registradora o registrador.

Respecto de parientes afines, la excusa deberá tener lugar, si son en línea recta, sin limitación de grado y en línea colateral hasta del segundo grado.

Artículo 10. Para ser registradora o registrador se requiere contar preferentemente, con la Licenciatura en Derecho y cumplir con los requisitos y condiciones que se establezcan en esta Ley y el Reglamento.

Artículo 11. Los términos previstos en esta Ley, salvo disposición normativa superior, en contrario, se contarán por días hábiles y comenzarán a correr a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la publicación de la notificación o desde aquél en que se extienda la constancia de recibo si se trata de notificaciones por oficio, en concordancia con el espíritu que oriente el Artículo 1804 del Código Civil del Estado de Guerrero.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

Artículo 12. La función registral se prestará con base en los principios registrales contenidos en esta Ley, los cuales se señalan a continuación de manera enunciativa más no limitativa:

I. Publicidad: Es el principio y función básica del Registro que consiste en revelar la situación jurídica de los bienes y derechos registrados, a través de sus respectivos asientos y mediante la expedición de certificaciones y copias de dichos asientos, permitiendo conocer las constancias registrales.

II. Inscripción: Es el principio por el cual el registro está obligado a asentar los actos que determine la Ley, y que sólo por ésta circunstancia, surten efectos frente a terceras personas.

III.- Buena Fe. - Consiste en la convicción en cuanto a la verdad o exactitud de un asunto, hecho u opinión, o la rectitud de una conducta y se presumirá siempre salvo evidencia en contrario.

IV. Especialidad o determinación: Principio en virtud del cual, el registro realiza sus asientos precisando con exactitud los derechos, los bienes y sus titulares.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

V. Consentimiento: Consiste en la necesidad de la expresión de la voluntad acreditada fehacientemente de quien aparece inscrito como titular registral de un asiento, a efecto de que se modifique o cancele la inscripción que le beneficia.

VI. Tracto Sucesivo: Es la concatenación ininterrumpida de inscripciones sobre una misma unidad registral.

VII. Rogación: Es un principio que implica que las registradoras y los registradores no pueden actuar de oficio sino a petición o instancia de parte interesada. La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público podrá pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, por la autoridad competente, o por la persona titular de la notaría pública que haya autorizado la escritura de que se trate. Hecho el registro, será devuelto un tanto de los documentos a quien los presentó, con nota de quedar registrado en la fecha y bajo el número que le corresponda.

VIII. Prioridad o prelación: Principio que implica que la preferencia entre derechos sobre una finca se determine por el número de entrada que otorgue el Registro, que se basará en el día, hora, minuto y segundo de su presentación ante la ventanilla, lo que determinará la preferencia y el rango, con independencia de la fecha de otorgamiento del documento.

IX. Legalidad: Es la función atribuida a las registradoras y los registradores para examinar los documentos que se presenten para su inscripción y determinar si los mismos son susceptibles de inscribirse; y en caso afirmativo, llevar a cabo la inscripción solicitada, o en su defecto suspender el trámite si contienen defectos que a su juicio son subsanables, o denegarla en los casos en que los defectos sean insubsanables.

X. Legitimación: Principio en cuya virtud, prevalece lo inscrito mientras no se pruebe su inexactitud. Los asientos del Registro Público, en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables, producirán todos sus efectos, salvo resolución judicial.

XI. Fe Pública Registral: Se presume, salvo prueba en contrario, que el derecho inscrito en el Registro existe y pertenece a su titular en la forma expresada en la inscripción o anotación respectiva.

XII. Seguridad Jurídica: es una garantía institucional que se basa en un título auténtico generador del derecho y en su publicidad, que opera a partir de su inscripción o anotación registral, por lo tanto, la registradora o el registrador realizará siempre la inscripción o anotación de los documentos que se le presenten. Las causas de suspensión o denegación se aplicarán de manera estricta, por lo que sólo podrá suspenderse o denegarse una inscripción o anotación en los casos de excepción que señalan la presente Ley y el Reglamento.

XIII.- Obligatoriedad se refiere a los actos que requieren de su inscripción para ser constitutivos de derechos y validez legal.

Artículo 13. Solo se registrarán:

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

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

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

III. Los documentos privados que en esta forma fueran válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que la persona titular de una notaría pública o correduría pública, o la o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por las mencionadas personas fedatarias y llevar impreso el sello respectivo.

Artículo 14. La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos, por lo tanto, no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes.

No obstante lo dispuesto en el párrafo 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 tercera persona de buena fe una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho de su otorgante o de titulares anteriores en virtud de título no inscrito aún siendo válido o por causas que no resulten claramente del mismo Registro.

Lo dispuesto en este párrafo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen en violación a disposiciones prohibitivas o de orden público.

En cuanto a adquirentes a título gratuito, gozarán de la misma protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

Los documentos que conforme a esta Ley sean registrables y no se registraren, no producirán efectos en perjuicio de terceras personas.

Artículo 15. El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo. Se presume también que la persona titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria de dominio del inmueble o derechos reales sobre el mismo o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previa o concomitantemente, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En el caso de cualquier procedimiento judicial o administrativo en el que se afecten bienes, derechos reales sobre los mismos o sus frutos, tal afectación quedará sin efecto, una vez que conste manifestación auténtica del Registro Público, que indique que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se dictó la ejecución, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente de la persona que aparece como titular en el Registro Público.

Todo lo inscrito o anotado goza de la presunción de autenticidad, veracidad, legalidad y exactitud.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

En tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de un asiento del Registro Público, en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos. Los errores materiales o de concepto, se rectificarán en términos de la presente Ley.

Artículo 16. Los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra entidad federativa o en el extranjero, solo se inscribirán si dichos actos o contratos tienen el carácter de inscribibles.

Si los documentos respectivos apareciesen redactados en idioma extranjero, y se encontraren debidamente legalizados, deberán ser previamente traducidos por perito oficial y protocolizados ante la persona titular de una notaría pública.

Las sentencias dictadas en el extranjero sólo se registrarán si no están en desacuerdo con leyes mexicanas y si ordena su ejecución la autoridad judicial competente.

Artículo 17. El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aun 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, aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente.

TÍTULO SEGUNDO DEL SISTEMA REGISTRAL

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 18. La finca y la persona moral constituyen la unidad básica registral. La primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión.

Artículo 19. El folio real y el folio de persona moral, numerado y autorizado, son los documentos físicos o electrónicos, que contendrán sus datos de identificación, así como los asientos de los actos jurídicos o hechos que en ellos incidan.

Artículo 20. A la apertura del folio electrónico, la primera inscripción contendrá la materia a la que se refiere, los antecedentes registrales vigentes y la siguiente información, según conste en el libro, folio o título que le dé origen a la apertura:

I. Inmueble:

- a) Descripción del mismo;
- b) Calle y número y/o lote y manzana que lo identifique;
- c) Denominación, si la tuviere; d) Municipio en el que se ubique;
- e) Fraccionamiento, colonia, poblado o barrio;

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

- f) Código postal;
- g) Superficie, con letra y número, si la tuviere;
- h) Rumbos, medidas y colindancias;
- i) Número de cuenta catastral; y
- j) Titular registral con sus generales.

II. Persona Moral:

- a) Denominación o razón social;
- b) Tipo de persona moral;
- c) Objeto;
- d) Domicilio;
- e) Importe del capital social, en su caso;
- f) Duración; y
- g) Registro Federal de Contribuyentes.

Artículo 21. A la apertura de cada folio electrónico se le dará el número progresivo que le corresponda y según la materia de que se trate.

Artículo 22. Las registradoras y los registradores, al realizar el proceso de migración de datos de un folio real, deberán analizar únicamente la última inscripción de titularidad registral. Lo anterior será procedente para la apertura del folio electrónico, con base en el asiento contenido en el antecedente registral.

La migración que se haga para la apertura del folio electrónico, con base en los datos de libros, folios reales o folios de personas morales, se hará trasladando la información vigente, sin calificación alguna. De toda migración deberá dejarse constancia en el sistema informático, señalando el número de folio electrónico que le corresponda.

Realizada la migración, se podrá revisar la misma, por errores u omisiones.

Artículo 23. Todo folio será autorizado con firma electrónica avanzada de la persona servidora pública de la Institución que se designe. De la designación a que se refiere el presente artículo quedará constancia en el sistema informático.

Artículo 24. Cada asiento deberá contener lo siguiente:

- a) El número y fecha de entrada;
- b) Datos de identificación del documento presentado;
- c) Acto jurídico asentado y los elementos que sean materia de publicidad, en los términos de lo dispuesto por la presente Ley, el Reglamento, y las disposiciones aplicables según el acto de que se trate;
- d) Generales de las personas otorgantes, si constan en el documento;
- e) Clave Única de Registro de Población (CURP) y Registro Federal de Contribuyentes (RFC), si constan en el documento;
- f) Las coordenadas georeferenciadas del inmueble conforme a las disposiciones aplicables; y

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

g) Nombre y firma de la registradora o el registrador.

CAPÍTULO SEGUNDO DEL SISTEMA INFORMÁTICO

Artículo 25. El Registro Público deberá operar con un sistema informático integral, mediante el cual se realice la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación y transmisión de la información contenida en el acervo registral.

Artículo 26. El procedimiento registral se llevará electrónicamente a través del sistema informático y de comunicación remota. La información almacenada en el sistema y los archivos complementarios necesarios serán utilizados para inscribir, asentar, anotar, cancelar, verificar, rectificar, validar y reponer los asientos registrales, así como para expedir certificados, copias certificadas y constancias de los asientos.

Los asientos que autoricen las registradores (SIC) y los registradores mediante firma electrónica avanzada, así como las certificaciones y constancias originales son documentos públicos y tendrán valor probatorio pleno. El mismo valor probatorio, tendrán los asientos y actos registrales que contengan la base de datos del sistema.

Artículo 27. El sistema informático incluirá:

- I. Un control de gestión;
- II. Un sistema de procedimiento registral;
- III. Un sistema de información permanente y actualizado para su consulta pública, incluyendo días y horas inhábiles;
- IV. Las bases de datos y archivos complementarios, necesarios para explotar y validar la información; y
- V. Los respaldos.

Artículo 28. A través del control de gestión se incorpora, ordena, archiva y consulta la información sobre los trámites y servicios que presta la institución, desde su ingreso hasta su conclusión.

La situación de los trámites y servicios en el control de gestión, según corresponda, se actualizará conforme a las siguientes etapas del procedimiento:

- I. Ingresado;
- II. En calificación;

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

- III. Inscrito;
- IV. Suspendido;
- V. Denegado;
- VI. En recurso de inconformidad;
- VII. Resolución del Recurso; y
- VIII. Entregado.

La situación de los trámites, se actualizará diariamente según corresponda de acuerdo con las etapas del procedimiento.

Dichas etapas serán consultables por las personas usuarias a través de los medios informáticos y de su publicación en el Boletín.

Tratándose de las etapas a que se refieren las fracciones IV, V, VI y VII, la determinación correspondiente se publicará, debiendo incluirse en tal publicación, de manera detallada y precisa, los fundamentos y motivación de la resolución, de tal manera que la persona interesada, con la simple publicación en los medios citados, pueda formular la acción legal que decida ejercer.

Artículo 29. La solicitud de entrada y trámite o, en su caso, la solicitud electrónica respectiva, tendrá el objeto de servir:

- a) Como elemento probatorio de la prelación de los documentos presentados, los que deberán contar con el número de entrada correspondiente, fecha y hora; y
- b) Como medio de control de los mismos.

Artículo 30. La función registral se apoyará en los archivos de validación sustentados en el sistema informático.

Artículo 31. El Registro Público utilizará la firma electrónica avanzada atendiendo los lineamientos, procedimientos y demás disposiciones que en la materia establezca la Coordinación General de Gobernanza e Innovación Digital del Estado de Guerrero, para su utilización en los documentos y asientos registrales relativos al acervo registral.

Artículo 32. Las registradoras y los registradores practicarán los asientos a través del sistema informático y los autorizarán con su firma electrónica avanzada, al igual que todo documento que emitan, circunstancia que se publicará en el Boletín.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

Artículo 33. El Sistema Registral permitirá la consulta electrónica externa de la base de datos del acervo registral, en los términos de la presente Ley y el Reglamento, y los lineamientos que emita el Registro Público.

Artículo 34. Cuando la autorización para la consulta a que se refiere el artículo anterior se otorgue a las personas titulares de las notarías, dicha autorización permitirá el envío de solicitudes por medios electrónicos con la utilización de la firma electrónica avanzada. El Registro enviará por el mismo medio el acuse de recibo. Dicho acuse servirá como boleta de ingreso y la determinación que recaiga a la solicitud se enviará por el mismo medio, a fin de que puedan imprimirse ambas.

El régimen jurídico de la utilización de la firma electrónica por parte de los notarios y de las copias certificadas electrónicas en materia registral, se regirá por la Ley de Gobernanza Digital del Estado de Guerrero, la Ley Número 971 del Notariado del Estado de Guerrero, y por esta Ley.

Artículo 35. Para garantizar la integridad, confidencialidad y disponibilidad de la información registral, el sistema informático contará con las medidas de seguridad necesarias, autorizaciones y procedimientos según la Ley de Mejora Regulatoria para el Estado de Guerrero y sus Municipios, la Ley de Gobernanza Digital del Estado de Guerrero, y demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO TERCERO DE LA CONSULTA

Artículo 36. La consulta de los asientos se realizará proporcionando el número del folio real o de la persona moral. A falta de éstos se podrá solicitar la búsqueda de los asientos proporcionando cualquiera de los siguientes datos:

I. Tratándose de inmuebles:

- a) Denominación de la finca;
- b) Calle o avenida, número oficial, código postal y Municipio;
- c) Lote, manzana y fraccionamiento;
- d) Nombre o clave única de registro de población (CURP) de alguna de las personas propietarias o titulares de otros derechos; y
- e) Clave catastral.

II. En caso de personas morales:

- a) Denominación o razón social;
- b) Registro Federal de Contribuyentes; y
- c) Nombre de los socios, asociados o administradores.

III. Por cualquier otro dato que determine la persona Titular del Registro Público.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

Artículo 37. La información registral deberá ser consultada para la calificación de los documentos por parte de las registradoras y los registradores directamente a través del sistema informático.

Artículo 38. La consulta electrónica externa podrá hacerse por las personas titulares de las notarías, por las personas que así lo soliciten y cumplan con los requisitos para ello, a través de la utilización de la firma electrónica avanzada, en términos de ésta Ley y su Reglamento. El Registro Público deberá llevar una bitácora de las consultas efectuadas.

La Alerta Registral se emitirá, previo pago de la contribución que señala la Ley de la materia, la que deberá ser asequible y de bajo costo, para informar a los titulares de los derechos registrales de cuando se solicite por parte de un tercero algún movimiento, aviso o consulta del Folio respectivo.

TÍTULO TERCERO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 39. Cuando el acto sea inscribible y la persona titular de la notaría haya sido requerida y sea expensada para ello, deberá presentar a inscripción el formato precodificado, testimonio notarial o copia certificada electrónica.

Artículo 40. El procedimiento registral se inicia con la asignación del número de entrada y trámite a la solicitud presentada.

La fase de recepción podrá ser física, acompañada del testimonio del instrumento en el que conste el acto a inscribir por duplicado, o electrónica acompañada de un formato precodificado y una copia certificada electrónica, en los términos que en su caso establezca la Ley Número 971 del Notariado del Estado de Guerrero. En todo caso se acreditará el pago de los derechos que se causen, cuando así lo establezcan las disposiciones fiscales.

La fase de recepción consistirá, dependiendo el caso, de lo siguiente:

I. Recepción física: La persona interesada presentará en la ventanilla del Registro el testimonio u otro título auténtico por duplicado y se sujetará a las siguientes reglas:

a) Ingresado el documento, el sistema informático asignará al mismo, el número de entrada por orden de presentación, que será progresivo, fecha, hora y materia a que corresponda, lo que se hará constar en la solicitud de entrada y trámite de cada documento, de la que un ejemplar deberá entregarse a la persona solicitante. La numeración se iniciará cada año calendario, sin que por ningún motivo, esté permitido emplear para documentos diversos el mismo número, salvo que se trate de un solo instrumento;

b) Con la solicitud de entrada y trámite, se turnará el testimonio o documento a inscribir, a la registradora o al registrador para continuar la fase de calificación; y

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

c) El documento presentado, podrá ir acompañado del formato precodificado.

II. Recepción electrónica: La persona titular de la notaría podrá enviar por medios telemáticos a través del sistema informático, el formato precodificado y una copia certificada electrónica en los términos que establezca la Ley Número 971 del Notariado del Estado de Guerrero, en la que conste el acto a inscribir, y deberá sujetarse a las siguientes reglas:

a) El formato precodificado, deberá enviarse firmado electrónicamente y acompañado de una copia certificada electrónica, así como del comprobante de pago de los derechos correspondientes. El sistema informático asignará al mismo, el número de entrada por orden de presentación, que será progresivo, la fecha, hora y materia a que corresponda, generando con estos datos una boleta de ingreso que surtirá efectos de solicitud de entrada y trámite, la cual se enviará a la persona titular de la notaría por vía telemática inmediatamente. La numeración se iniciará cada año calendario, sin que por ningún motivo, esté permitido emplear para documentos diversos el mismo número, salvo que se trate de un sólo instrumento; y

b) La copia certificada electrónica deberá incluir las “notas complementarias” del instrumento en las que la persona titular de la notaría indique que se han cumplido todos los requisitos fiscales y administrativos que el acto requiera para su inscripción.

Artículo 41. La registradora o el registrador verificará que el testimonio, formato precodificado o la copia certificada electrónica coincidan con el contenido del folio correspondiente a la finca o persona moral, y no podrá exigir otros datos, requisitos e información que la necesaria para el llenado del formato precodificado. El contenido y características del formato precodificado serán establecidos en el Reglamento.

Las registradoras y los registradores deberán calificar y resolver, según corresponda, los documentos que se presenten al Registro para inscripción o anotación, dentro de un plazo máximo de veinte días hábiles siguientes al de su presentación.

La calificación registral consistirá en verificar únicamente que:

I. El documento presentado y el acto en el contenido sean de los que deben inscribirse o anotarse;

II. El documento satisfaga los requisitos de forma establecidos en la Ley que lo rige como necesarios para su validez;

III. En el documento conste acreditada la identidad, capacidad y legitimación de las personas otorgantes que el acto consignado requiera. Cuando por cualquier circunstancia alguna de las personas titulares registrales varíe su nombre, denominación o razón social, procederá la inscripción cuando así se hubiere hecho constar ante la persona titular de la notaría;

IV. Exista identidad entre el bien previamente inscrito y el descrito en documento a inscribir.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

No habrá falta de identidad cuando no coincida la descripción en uno o algunos de los datos, si de los demás elementos de identificación en los antecedentes registrales se desprende la misma;

V. No haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos registrales. No se considerará que existe incompatibilidad entre el texto del documento en relación con lo registrado en el antecedente registral sobre el cual se solicite su inscripción, cuando sea posible acreditar con los elementos aportados en el documento o los ingresados mediante subnúmero, su identidad con los asientos que constan en el Registro Público de la Propiedad, como pueden ser las personas otorgantes del acto jurídico, el inmueble sobre el que recae la operación o del gravamen sobre el cual se solicita su cancelación, modificación o ampliación, en cuyo caso se deberá continuar con el procedimiento registral.

La incompatibilidad tendrá lugar cuando los derechos de que se trate no puedan coexistir.

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

No existirá incompatibilidad cuando se trate de una inexactitud por error material; sin embargo, cuando se aporten elementos con los cuales sea posible realizar la rectificación correspondiente, los mismos serán ingresados por subnúmero para que la misma registradora o el mismo registrador que califique el documento, continúe con la calificación y practique la rectificación correspondiente;

VI. Está fijado el monto de la hipoteca o la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada;

VII. En el acto consignado en el instrumento se observe el tracto sucesivo, lo que significa que para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar afectada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación;

VIII. El documento cumpla con los requisitos que deba llenar de acuerdo con la presente Ley u otras leyes aplicables, como indispensables para su inscripción;

IX. No haya operado el cierre de registro, en términos del artículo 51 segundo párrafo de esta Ley;

X. En el caso de anotaciones preventivas tales como embargo, fianza o anotación de demanda, si ya caducaron, verificará que conste en el documento solicitud de cancelación por parte de la persona interesada y si no consta, se suspenderá el procedimiento registral; y

XI. En el caso de anotaciones preventivas tales como embargo, fianza o anotación de demanda, que aún no hayan caducado, verificará que conste en el documento su reconocimiento por las partes y si no consta, se suspenderá el procedimiento registral.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

Verificado lo anterior, la registradora o el registrador deberá realizar la anotación o inscripción dentro del plazo mencionado en este artículo.

Siendo el trámite por vía electrónica, se reducirá al menos a la mitad el plazo señalado en este artículo.

Artículo 42. Dentro del plazo máximo de veinte días hábiles siguientes al de su asignación, se podrá suspender la inscripción o anotación, según sea el caso, si el documento contiene defectos subsanables, mediante resolución fundada y motivada que deberá ser publicada íntegramente en el Boletín.

En este caso el documento deberá subsanarse en un plazo de diez días hábiles, a partir de la publicación a que se refiere el párrafo anterior, pudiéndose hacer en el propio Registro y mediante subnúmero de entrada, y de no ser posible así, se denegará su inscripción.

Cuando para subsanar el documento se deba obtener otro documento no esencial para el otorgamiento del acto, que deba ser expedido por autoridad distinta y en el instrumento obre constancia de haberse solicitado previamente a su otorgamiento, la registradora o el registrador suspenderá la anotación o inscripción por un plazo que no exceda de noventa días, al término del cual denegará la inscripción.

Cuando la inscripción o anotación se solicite por la vía electrónica, se observará el procedimiento señalado en el párrafo anterior en lo posible, por la misma vía electrónica, dentro de los mismos plazos y con los mismos efectos.

La calificación de la registradora o el registrador podrá recurrirse por el solicitante del servicio ante la persona Titular del Registro Público. Si éste confirma la calificación, cualquiera de ellos podrá reclamarla en juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero.

Si mediante sentencia ejecutoriada se resuelve que el título fue mal calificado e indebidamente rechazado y se ordena que se registre, la inscripción se practicará de inmediato y surtirá sus efectos, desde que por primera vez se presentó el título.

Artículo 43. La registradora o el registrador autorizará con su firma electrónica los asientos que practique. Hecho el registro, será devuelto un tanto de los documentos al que los presentó, con la constancia de inscripción firmada por la registradora o el registrador que contendrá: fecha de inscripción, número de folio, y asientos que fueron practicados.

Cuando la solicitud del asiento sea por vía electrónica, por la misma vía se emitirá y enviará la constancia de inscripción, con firma electrónica avanzada de la registradora o el registrador, que contendrá los datos ya mencionados.

La registradora o el registrador sólo inscribirá y anotará lo que expresamente se le solicite y sea inscribible, por lo que no podrá actuar de oficio, salvo en los casos expresamente establecidos en esta Ley y su Reglamento.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

Artículo 44. Efectuada la publicación de la determinación de que el documento se encuentra a su disposición para su entrega, el interesado gozará de un plazo de 30 días hábiles para retirar sus documentos. En el caso de que no sean retirados en dicho término, se dispondrá de estos en términos de la Ley de Archivos del Estado de Guerrero y sus Municipios.

Artículo 45. Los documentos a que se refieren las fracciones II y III del artículo 13 de esta Ley serán resguardados en archivo electrónico y formarán parte del sistema informático del Registro para los efectos legales conducentes.

Artículo 46. La registradora o el registrador no calificará la legalidad de la sentencia, orden judicial o administrativa que decrete un asiento, pero si concurren circunstancias por las que legalmente no deba practicarse, dará cuenta de esta situación a la autoridad ordenadora.

Si a pesar de ello ésta insiste en que se cumpla su mandamiento, se procederá conforme a lo ordenado bajo la estricta responsabilidad de la autoridad ordenante, tomándose razón en el asiento correspondiente.

Cuando habiendo prevenido a la autoridad ordenadora, ésta no reitere expresamente su requerimiento en el plazo de treinta días hábiles contados a partir de la notificación correspondiente, se dará por concluido el procedimiento y se publicará esa determinación en el Boletín.

En los supuestos anteriores no habrá responsabilidad para el personal del Registro.

Artículo 47. Los asientos registrales que se practicarán en los folios, son los siguientes:

- I. Notas de presentación;
- II. Anotaciones preventivas;
- III. Inscripciones;
- IV. Cancelaciones; y
- V. Rectificaciones.

Todos éstos se ordenarán cronológicamente y de acuerdo a su naturaleza; igualmente se asentará el número y la fecha de cualquier solicitud de entrada y trámite.

Artículo 48. Los asientos y notas de presentación expresarán:

- I. La fecha y número de entrada;
- II. La naturaleza del documento y la funcionaria o el funcionario que lo haya autorizado;

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

III. La naturaleza del acto o negocio de que se trate;

IV. Los bienes o derechos objeto del título presentado, expresado su cuantía, si constare; y

V. Los nombres y apellidos de las personas interesadas.

Artículo 49. En el registro de la propiedad inmueble se inscribirán:

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

II. La constitución del patrimonio familiar;

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

IV.- Las órdenes judiciales derivadas del Registro Estatal de Deudores Alimentarios Morosos, en términos del artículo 291 del Código.

V. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

No se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2391 y 2392 del Código en relación con el derecho por el tanto correspondiente a la persona arrendataria.

Artículo 50. Se anotarán preventivamente en el Registro Público:

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

II. El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles a la persona deudora;

III. Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

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

V. Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por la registradora o el registrador;

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

VI. Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2689 del Código;

VII. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles;

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

IX. Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con la presente Ley u otras leyes.

Artículo 51. La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.

En los casos de las fracciones IV y VIII del artículo 50 de esta Ley podrá producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente. En el caso de la fracción VI la anotación no producirá otro efecto que el fijado por el artículo 2691 del Código.

En el caso de la fracción VII, la anotación 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 Periódico Oficial del Estado para que queden sujetos a las resultas del mismo, tanto el propietario o poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación, respecto del inmueble afectado; debiendo hacerse la inscripción definitiva que proceda, hasta que se otorgue la escritura respectiva, salvo el caso expresamente previsto por alguna ley en que se establezca que no es necesario este requisito.

Artículo 52. Salvo los casos en que la anotación cierre el registro los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación.

Artículo 53. Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título; así como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento; y, las coordenadas georeferenciadas del inmueble conforme a las disposiciones aplicables, si constan en el documento, mismas que sólo tendrán valor informativo, sin que puedan constituir un impedimento para practicar los asientos solicitados;

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

III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título;

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

IV. Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los réditos, si se causaren, y la fecha desde que deban correr;

V. Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de las personas interesadas, se hará mención de esos datos en la inscripción;

VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

VII. La fecha del título, número si lo tuviera, y la funcionaria o el funcionario que lo haya autorizado.

Artículo 54. Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias que expresa el artículo anterior, en cuanto resulten de los documentos presentados y, por lo menos, la finca o derecho anotado, la persona a quien favorezca la anotación y la fecha de ésta.

Las que deban su origen a embargo o secuestro, expresarán la causa que haya dado lugar a aquellas y el importe de la obligación que los hubiere originado.

Las que provengan de una declaración de expropiación, limitación de dominio u ocupación de bienes inmuebles, mencionarán la fecha del decreto respecto, la de su publicación en el Periódico Oficial del Estado y el fin de su utilidad pública que sirva de causa a la declaración.

Artículo 55. Las anotaciones preventivas a que se refieren las fracciones I, II, III y IV del artículo 50 de esta Ley, se practicarán mediante mandamiento judicial y contendrán:

I. Autoridad ordenadora;

II. Expediente;

III. Naturaleza del procedimiento;

IV. Acción deducida;

V. Resolución a cumplimentar; y

VI. En su caso, suerte principal y accesorios legales.

Artículo 56. Las anotaciones relativas a fianzas y contrafianzas, contendrán cuando menos los siguientes datos:

I. La autoridad ordenadora, en su caso;

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

II. La persona otorgante;

III. La afianzadora;

IV. Objeto y cuantía; y

V. Vigencia.

Artículo 57. Una vez publicado el decreto por el cual se expropie, incorpore, desincorpore, destine o se declare la ocupación temporal y/o limitación del dominio de bienes inmuebles, deberá registrarse mediante el procedimiento establecido en el Reglamento.

Artículo 58. Para la inscripción de inmuebles que hayan cambiado de circunscripción territorial como resultado de las modificaciones a los límites territoriales entre el Estado de Guerrero y otras entidades federativas, deberá constar en escritura pública la cancelación del antecedente registral de la entidad de origen.

Artículo 59. El Registro que practique las nuevas inscripciones por encontrarse el inmueble dentro de su jurisdicción territorial, deberá presentar aviso al Registro de origen, señalando que procedió la inscripción del inmueble, informando cuál es el antecedente en el que practicó dicha inscripción.

Artículo 60. Los asientos de las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, contendrán:

I. El Juzgado o Tribunal que las haya dictado;

II. El número de expediente y el número y fecha del oficio mediante el que se comunique al Registro la resolución respectiva;

III. El nombre de los quejosos;

IV. La naturaleza y efecto de la suspensión;

V. El acto reclamado;

VI. Los nombres de terceras personas perjudicadas, si los hubiere;

VII. Las garantías otorgadas para que surta efectos la suspensión; y

VIII. Las demás circunstancias relativas al incidente respectivo, cuando así lo disponga el Tribunal o Juzgador del conocimiento.

Artículo 61. Todo documento que se refiera a diversas fincas o diversos actos, podrá ser inscrito total o parcialmente a solicitud de parte interesada. En la nota que haga la registradora o el registrador

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

sobre el documento que motivó la inscripción parcial, hará mención de ello, dejando constancia en dicha nota de esa circunstancia.

Artículo 62. Para que surtan efectos los asientos registrales, deberán contener nombre y firma electrónica de la registradora o el registrador. Si faltare cualquiera de estos requisitos, el Registro deberá subsanar dicha omisión en un plazo máximo de cinco días hábiles, a solicitud de cualquier interesado, quien podrá exhibir testimonio, acta o cualquier documento auténtico que reproduzca el título que dio origen al asiento.

Si la omisión fuere de una registradora o un registrador que hubiese cesado en el ejercicio de su cargo, otro en funciones practicará el asiento respectivo, en el plazo mencionado con anterioridad.

En todo caso, la falta de nombre y/o firma de la registradora o el registrador, podrá ser subsanada de oficio.

CAPÍTULO SEGUNDO DEL REGISTRO INMOBILIARIO

Artículo 63. La finca es la unidad básica registral en el Registro, la cual constará en un folio real electrónico. Los asientos registrales vigentes con relación a una finca que consten en asientos de libros o en folios reales, pasarán a integrar el folio real electrónico para inmuebles mediante el procedimiento de migración.

En el caso de que los antecedentes registrales vigentes deban reponerse por completo, se producirá la apertura de folio electrónico por reposición de antecedentes.

Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra terceras personas, deberán constar en el folio de la finca sobre la que recaigan.

Artículo 64. Cuando vaya a otorgarse 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 los mismos, o que sin serlo sea inscribible, la persona titular de la notaría pública o autoridad ante quien se hiciere el otorgamiento, deberán solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de las personas contratantes y el respectivo antecedente registral. La registradora o el registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, la persona titular de la notaría pública o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se tratara al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. La registradora o el registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si éste se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fuere presentado y según el número de entrada que le correspondiere.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceras personas desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Si el documento en que constare alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso preventivo con vigencia por noventa días, la persona titular de la notaría pública, o la o el juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por la persona titular de la notaría en el caso de los instrumentos públicos.

Artículo 65. La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo.

Artículo 66. Cuando se subdivida una finca, se asentarán como fincas nuevas las partes resultantes, asignándoles un folio real electrónico a cada una, a los que se trasladarán todos los asientos vigentes. Se requerirá el permiso de subdivisión sólo cuando la legislación vigente en la fecha en que se hubiese formalizado dicho acto jurídico así lo hubiere exigido.

Artículo 67. Cuando se fusionen dos o más fincas para formar una sola, se creará un folio real electrónico para la finca resultante. Los asientos originales serán cancelados y se conservarán como antecedentes. Al nuevo folio se trasladarán los asientos vigentes o que no hayan sido expresamente cancelados. Se requerirá el permiso de fusión sólo cuando la legislación vigente en la fecha en que se hubiese formalizado dicho acto jurídico así lo hubiere exigido.

Artículo 68. En los folios reales electrónicos de las fincas modificadas por fusión o subdivisión, se harán constar los actos realizados y el número de los nuevos folios que resulten.

Artículo 69. Cuando exista discrepancia entre el bien materia de inscripción con sus antecedentes registrales, podrá acreditarse su identidad con documentos oficiales idóneos, como el plano o constancia catastral, siempre y cuando la superficie no se incremente. En caso contrario, procederá la inscripción mediante resolución o diligencia judicial, o en una orden o constancia administrativa que provenga de autoridad competente.

No se entenderá que existe discrepancia, cuando identificado el inmueble en el documento correspondiente según sus antecedentes registrales, se haga mención adicional de los cambios de

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

nomenclatura, denominación del fraccionamiento, colonia o Municipio, entre otros casos, por haberse modificado los límites de éste.

Artículo 70. En el folio real electrónico se asentarán los actos jurídicos contenidos en los títulos o documentos a los que se refiere esta Ley; aquéllos por los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales distintos del de propiedad, los cuales se señalan a continuación de forma enunciativa y no limitativa:

I. Las enajenaciones en las que se sujete la transmisión de la propiedad a condiciones suspensivas o resolutorias;

II. Las ventas con reserva de dominio a que se refiere el artículo 2243 del Código, haciendo referencia expresa al pacto de reserva;

III. El cumplimiento de las condiciones a que se refieren las dos fracciones anteriores;

IV. Los fideicomisos traslativos o de garantía;

V. La constitución del Patrimonio de Familia;

VI. Los contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión de arrendamiento, con las prevenciones que establece el Código;

VII. La prenda de frutos pendientes en los términos del artículo 2694 del Código;

VIII. El nacimiento de la obligación futura y el cumplimiento de las condiciones a que se refieren los artículos del 2694 al 2712 del Código;

IX. Las afectaciones o limitaciones a que dé lugar la aplicación de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero; y

X. Los que de manera expresa señalen otros ordenamientos.

Artículo 71. Para mayor exactitud de las inscripciones sobre fincas se observará lo dispuesto por esta Ley, con arreglo a lo siguiente:

I. Para determinar la situación de las fincas se expresará, de acuerdo con los datos del documento, municipio en el que se ubiquen, denominación del predio, si la tuviere, fraccionamiento, colonia, poblado o barrio; la calle y número o lote y manzana que lo identifiquen, código postal y número de cuenta catastral;

II. Superficie, linderos, medidas y colindancias, según conste en el documento;

III. El acto o derecho se asentará con la denominación que se le dé en el documento;

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

IV. Tratándose de hipotecas, los asientos se efectuarán de acuerdo con lo dispuesto por los artículos que contempla el Libro Quinto, Segunda Parte, Título XVIII, del Código;

V. Cuando se trate de derechos, los asientos deberán contener todos los datos que según el documento, los determine o limite;

VI. Cuando se modifique la nomenclatura de las calles o la numeración de las fincas, las personas titulares registrales de éstas podrán solicitar la modificación relativa en el folio real electrónico correspondiente, mediante cualquier constancia expedida por autoridad del Gobierno del Estado de Guerrero, que acredite lo anterior;

Artículo 72. Tratándose de la constitución del régimen de propiedad y condominio, la persona titular de la notaría que solicite su inscripción, ingresará mediante un archivo electrónico firmado con su firma electrónica avanzada por parte del Notario Público, las descripciones de cada unidad privativa resultante.

Cuando se trate de la inscripción de actos relativos a las diversas unidades resultantes de condominios, modificaciones, o subdivisiones, en proceso de inscripción, no se requerirá un certificado por cada una de ellas, siempre que se cuente con certificado vigente respecto del inmueble del que provengan.

En estos casos, las notas de presentación a que se refiere el artículo 64 de la presente Ley, se harán en el folio del inmueble de que provengan, debiendo el Registro expresarlo así en los certificados o constancias que expida y trasladarlo así al folio de la unidad objeto del acto, en cuanto el mismo sea creado. Lo mismo se aplicará para el caso de fusiones y subdivisiones.

Artículo 73. Se inscribirán en los folios reales que resulten afectados, 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.

Artículo 74. Las inscripciones que deban efectuarse por disposición de las Leyes, reglamentos y decretos que regulen la utilización de áreas, predios y fincas, se sujetarán a lo establecido en dichos ordenamientos y, en lo que corresponda, a lo preceptuado en esta Ley, el Reglamento y en las demás disposiciones aplicables.

CAPITULO TERCERO DE LA INMATRICULACIÓN

Artículo 75. La inmatriculación será la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carezca de antecedentes registrales.

Artículo 76. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, será requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

que para el efecto se expidan. Tratándose de inmatriculación administrativa, la persona titular del Registro Público podrá allegarse información de otras autoridades administrativas.

Artículo 77. El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, en los términos de las disposiciones siguientes:

I. La inmatriculación por resolución judicial se obtendrá:

- a). - Mediante información de dominio, y
- b). - Mediante información posesoria.

II. La inmatriculación por resolución administrativa, se obtendrá:

- a). - Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público un inmueble;
- b). - Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto; y
- c). - Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble.

Artículo 78. En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para usucapirlos deberá estarse a lo establecido en el Libro Tercero, Título Segundo, Capítulo II del Código.

Artículo 79. En el caso de información posesoria, a que se refiere el inciso b) de la fracción I del artículo 77 de la presente Ley, las inscripciones deberán expresar las circunstancias exigidas para las previstas en la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 80. La inmatriculación administrativa se realizará por resolución de la persona titular del Registro Público de la Propiedad, quien la ordenará de plano en los casos previstos por los incisos a) y b) de la fracción II del artículo 77.

Artículo 81. Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso c) de la fracción II del artículo 77 de esta Ley, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, en los términos establecidos por la presente Ley.

Artículo 82. Una vez ordenada judicial o administrativamente la inmatriculación de la propiedad de un inmueble o la posesión judicial de éste y cubierto el pago de los derechos respectivos, se hará la inscripción en el folio correspondiente.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

Artículo 83. La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte la persona titular del Registro Público de la Propiedad.

Artículo 84. No se inscribirán las informaciones judiciales de posesión, ni las de dominio cuando se violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios, expedidos por la autoridad competente, o no se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación de predios, a menos que se trate de programas de regularización de la tenencia de la tierra aprobados por la autoridad.

CAPÍTULO CUARTO DEL REGISTRO DE LAS PERSONAS MORALES

Artículo 85. La persona moral será la unidad básica de este registro, identificándose con un número único correspondiente a cada folio electrónico.

Artículo 86. En el folio de las personas morales se inscribirán:

I. Los instrumentos por los que se constituyan, reformen estatutos, nombren personas funcionarias o administradoras, aumente o disminuya capital o patrimonio según corresponda, disuelvan o liquiden las Personas Morales;

II. Los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de Asociaciones y Sociedades Extranjeras de carácter civil y sus reformas, previa autorización, en los términos de los artículos 17 y 17 A de la Ley de Inversión Extranjera; y

III. Las fundaciones, y asociaciones de beneficencia privada.

Artículo 87. Las inscripciones referentes a la constitución de personas morales deberán contener los datos siguientes: I. El nombre de las personas otorgantes; II. La razón social o denominación; III. El objeto, duración y domicilio; 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 las personas administradoras y las facultades que se les otorgue; VII. El carácter de las socias y los socios y de su responsabilidad ilimitada, cuando la tuvieren; y VIII. La fecha y la firma de la registradora o el registrador.

Artículo 88. Las inscripciones de la constitución de fundaciones o asociaciones de asistencia privada, además de los señalados en el artículo 87 de la presente Ley, contendrán la resolución aprobatoria de su constitución conforme a lo dispuesto por la Ley 33 de Instituciones de Asistencia Privada para el Estado de Guerrero.

Artículo 89. Para los casos no previstos en este Capítulo, serán aplicables a los asientos a que el mismo se refiere, las demás disposiciones de esta Ley y el Reglamento, en lo que fueren compatibles.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

Las inscripciones que se practiquen en los folios relativos a personas morales no producirán más efectos que los señalados en los artículos 2815, 2829 y 2862 del Código y le serán aplicables a los registros las disposiciones relativas a los bienes inmuebles en cuanto sean compatibles con la naturaleza de los actos o contratos materia de este capítulo y con los efectos que las inscripciones producen.

CAPÍTULO QUINTO DE LA RECTIFICACIÓN, REPOSICIÓN Y CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS

Artículo 90. La rectificación de los asientos por causa de error material o de concepto, solo procederá cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción.

Artículo 91. Se entenderá que se comete error material cuando se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlos del título sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de alguno de sus conceptos.

Artículo 92. Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque la registradora o el registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia.

Artículo 93. Los errores materiales en los asientos registrales serán rectificadas de oficio cuando de la revisión de los antecedentes se advierta que puedan corregirse con base en la información de los asientos con los cuales se encuentran relacionados, indicando las causas y motivos que generaron dicha rectificación.

También se podrá rectificar con vista en el testimonio original, testimonio ulterior del instrumento que dio origen al asiento a rectificar, o bien copia certificada de los mismos.

Asimismo, los errores podrán rectificarse de oficio o a petición de la persona interesada, cuando se cuente con respaldos en el sistema informático registral, incluyendo los archivos complementarios, o con el texto de la inscripción con las que los asientos erróneos estén relacionados.

Cuando la registradora o el registrador cuente con todos los elementos y haya concluido su investigación, hará la rectificación en un plazo de veinte días hábiles.

Para el caso de que sea negada la solicitud de rectificación de errores a que se refiere este artículo, la registradora o el registrador deberá publicar, de manera detallada, en el Boletín Registral los motivos de la negativa, a fin de que la persona interesada o las personas titulares de las notarías, en un plazo de cinco días hábiles, contados a partir del siguiente al de la publicación mencionada, presente mediante subnúmero, escrito de aclaración, el cual será valorado con los documentos con que se cuenten al negar la solicitud.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

Cuando exista un documento ingresado que requiera del previo registro de una rectificación o reposición, éstos se ingresarán al Registro, señalándose por la persona interesada como trámites de vinculación directa con número de entrada y trámite propio, para remitirse al área donde se encuentre el documento al que estén vinculados.

Artículo 94. Cuando se trate de errores de concepto los asientos practicados en los folios del Registro Público sólo podrán rectificarse con el consentimiento de todas las personas interesadas, en el asiento.

A falta de consentimiento unánime de las personas interesadas, la rectificación sólo podrá efectuarse por resolución judicial.

Cuando la registradora o el registrador se oponga a la rectificación se observará lo que para el caso establece la presente Ley.

En el caso del asiento de régimen patrimonial de matrimonio, quien solicite la rectificación deberá acompañar a la solicitud que presente al registro, los documentos con los que compruebe el régimen matrimonial.

Artículo 95. Se equipara al error material, la práctica de un asiento en folio distinto a aquél en que debió practicarse. Su rectificación se hará de oficio mediante el traslado del asiento al folio correcto cuando se advierta.

Artículo 96. Rectificado un asiento, se rectificarán todos los que estén relacionados y contengan el mismo error, siempre que sea susceptible de llevarse a cabo.

Artículo 97. Procede la reposición de los folios y asientos registrales, cuando por su destrucción, mutilación o extravío no sea posible realizar su consulta a fin de establecer el tracto sucesivo correspondiente.

La reposición se hará con vista en el testimonio original, copia certificada del Archivo General de Notarías o bien testimonio ulterior o copia certificada del instrumento que dio origen al asiento o folio a reponer en los que, cuando fueren indispensables, consten datos de su inscripción en el Registro.

Tratándose de documentos privados, en los casos en los que el asiento documental que se pretenda reponer cuente con respaldos en el sistema informático, procederá la reposición sin que sea obligatorio para la persona interesada exhibir la documentación original con sellos de registro.

Artículo 98. En todos los procedimientos de reposición, deberá de elaborarse un acta circunstanciada con vista en los informes rendidos por las unidades responsables, haciendo constar la información de mutilación, destrucción o extravío del asiento o folio sujeto a reposición.

Artículo 99. Todo antecedente registral repuesto hará mención de dicha circunstancia en el folio electrónico que se genere.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

Artículo 100. Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

- I. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;
- II. Cuando se extinga, también por completo, el derecho inscrito o anotado;
- III. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;
- IV. Cuando se declare la nulidad del asiento;
- V. Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporta el gravamen en el caso previsto en el artículo 2253; y
- VI. Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente.

Artículo 101. Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

- I. Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva; y II. Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado.

Artículo 102. Los derechos temporales o vitalicios inscritos, podrán cancelarse:

- a) A petición de quien acredite el interés legítimo; o
- b) Por fallecimiento, por expiración del plazo o por cualquier otra forma de extinción que pueda comprobarse, sin necesidad de resolución judicial.

Artículo 103. Las anotaciones preventivas se cancelarán:

- I. Cuando se practique la inscripción definitiva;
- II. Por caducidad en los términos del artículo 112 de esta Ley, sin prejuzgar sobre el derecho de que se trate y sin perjuicio de que dicha anotación pueda realizarse nuevamente;
- III. A petición de la persona titular del derecho anotado o de quien haya solicitado su anotación;
- IV. A petición de la persona titular de la notaría que haya solicitado la anotación a que se refiere el primer párrafo del artículo 64 de la presente Ley; y
- V. Cuando así lo ordene la autoridad competente o por sentencia firme.

Artículo 104. Las inscripciones y anotaciones podrán cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad.

Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, este deberá constar en escritura pública.

La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial.

Artículo 105. Las inscripciones no se extinguirán en cuanto a tercera persona sino por su cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.

Artículo 106. Cancelado un asiento, se presumirá extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere.

Las madres y los padres como administradores de los bienes de sus hijas e hijos, las tutoras y los tutores de menores, o incapacitadas o incapacitados y cualesquiera otras personas administradoras, aunque habilitadas o habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo podrán consentir la cancelación del registro hecho en favor de sus representadas o representados, en el caso de pagos o por sentencia judicial.

Artículo 107. La cancelación de las inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso podrá hacerse:

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

II. Por ofrecimiento del pago y consignación del importe de los títulos tramitados y resueltos de acuerdo con las disposiciones legales relativas.

Artículo 108. Las inscripciones de hipotecas constituidas con el objeto de garantizar títulos al portador. Se cancelarán totalmente si se hiciere constar por acta notarial, estar recogida y en poder del deudor la emisión de títulos debidamente inutilizados.

Procederá también la cancelación total si se presentaren, por lo menos, las tres cuartas partes de los títulos al portador emitidos y se asegurare el pago de los restantes, consignándose su importe y el de los intereses que procedan. La cancelación en este caso deberá acordarse por sentencia.

Artículo 109. Podrán cancelarse parcialmente las inscripciones hipotecarias de que se trate, presentando acta notarial que acredite estar recogidos y en poder de la persona deudora, 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.

Artículo 110. Podrá también cancelarse, total o parcialmente la hipoteca que garantice, tanto títulos nominativos como al portador, por consentimiento de la persona representante común de los

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

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.

Artículo 111. Los asientos de cancelación de una inscripción o anotación preventiva expresarán:

- I. La clase de documento en virtud del cual se practique la cancelación, su fecha y número si lo tuviere y la funcionaria o el funcionario que lo autorice;
- II. La causa por la que se hace la cancelación;
- III. El nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación;
- IV. La expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento de que se trate; y
- V. Cuando se trate de cancelación parcial, la parte que se segregue o que haya desaparecido del inmueble, o la que reduzca el derecho y la que subsista.

Artículo 112. Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los tres años contados a partir de la fecha que establezca el número de entrada y trámite, salvo aquellas a las que se le fije un plazo de caducidad menor, siempre que no se trate de anotaciones preventivas de carácter definitivo o les indique un tratamiento diverso.

No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea presentada al Registro antes de que caduque el asiento.

Artículo 113. Las anotaciones preventivas que se originen por resoluciones judiciales o administrativas de carácter definitivo y las declaraciones de utilidad pública, no caducan.

CAPÍTULO SEXTO DE LA PUBLICIDAD Y DE LAS NOTIFICACIONES

Artículo 114. Los asientos registrales son públicos.

En todos los casos en que de cualquier forma se consulte un asiento, deberá quedar expresamente determinada la identidad de la persona solicitante.

El Boletín se publicará de manera electrónica.

Los informes y notificaciones a las autoridades se harán mediante oficio. Las notificaciones que procedan se harán mediante el Boletín.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

CAPÍTULO SÉPTIMO DE LAS CERTIFICACIONES

Artículo 115. El Registro emitirá las siguientes certificaciones:

- a) Certificado de libertad de existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas único;
- b) Certificado de inscripción;
- c) Certificado de no inscripción;
- d) Certificado de adquisición o enajenación de bienes inmuebles;
- e) Copias certificadas de antecedentes registrales;
- f) Copias certificadas de los instrumentos presentados para su inscripción que obren en poder del Registro.

Artículo 116. Cuando las solicitudes de las personas interesadas o los mandamientos de autoridad no expresen con claridad o precisión la especie de certificación que se requiere, los bienes, personas o períodos a que debe referirse y, en su caso, los datos del asiento sobre cuyos contenidos debe versar el certificado, se denegará el trámite y se notificará mediante publicación en el Boletín y a las autoridades por oficio.

Artículo 117. Durante los días y horas hábiles podrán realizarse todos los trámites en el Registro y permitirse la consulta de los asientos mediante la expedición de constancias y certificaciones. La persona Titular del Registro Público deberá proveer todos los medios para su debido cumplimiento.

Artículo 118. Al expedirse un certificado de libertad de existencia o inexistencia de gravámenes único, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 64 de esta Ley, en el mismo se harán constar todos los asientos vigentes.

Las certificaciones a que se refiere el párrafo anterior no podrán ser denegadas, debiéndose expedir en los términos de los asientos respectivos y en su caso, se hará mención en ellas de las discrepancias existentes entre la solicitud y los asientos registrales. En los casos en que el antecedente registral contenido en libro o folio se encuentre en custodia, se contestará para indicar los motivos de la misma.

Artículo 119. El certificado de existencia o inexistencia de gravámenes a que se refiere el inciso a) del artículo 77 se expedirá a más tardar el quinto día contado a partir de aquél en que se haya presentado la solicitud.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

Artículo 120. Cuando las certificaciones no concuerden con los asientos a que se refieren, se estará al texto de éstos, quedando a salvo la acción de la persona perjudicada por aquéllas, para exigir la responsabilidad correspondiente conforme a lo dispuesto en la presente Ley, el Reglamento y demás ordenamientos aplicables.

Artículo 121. Para hacer constar la existencia de asientos se expedirán copias certificadas de los mismos.

Artículo 122. Cuando la solicitud de expedición de certificados de no inscripción tenga omisiones o deficiencias, el Registro lo notificará a la persona interesada mediante publicación en el Boletín, a fin de que dentro de un término de diez días contados a partir de la notificación las corrija, apercibida que de no hacerlo se tendrá por denegada la solicitud.

Artículo 123. Una vez recibida la solicitud del certificado de no inscripción, se expedirá en un plazo que no exceda de ciento ochenta días.

CAPÍTULO OCTAVO DE LA CUSTODIA DE FOLIOS

Artículo 124. Cuando la persona Titular del Registro Público detecte alguna anomalía u omisión en cualquiera de los libros o folios, pondrá en custodia el libro o folio de que se trate, previa resolución motivada y fundada, que al efecto dicte, publicándose ésta en el Boletín con sujeción al procedimiento que se establece en los artículos siguientes de esta Ley.

Los motivos por los que la persona Titular del Registro Público pondrá en custodia el libro o folio de que se trate son:

- I. Multiplicidad de folios o antecedentes;
- II. Falta de tracto sucesivo que no pueda ser rectificado;
- III. Todos los documentos que aún localizándose en el archivo del Registro, carezcan de los elementos y de los requisitos que puedan probar su correcta elaboración y validez como asientos registrales;
- IV. Múltiple titularidad;
- V. Información registral alterada; y
- VI. Aquellas causas que presuman alteraciones en los asientos y el tracto registral.

Igualmente se pondrán en custodia los antecedentes registrales por sentencia, resolución judicial o administrativa que la ordene.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

En caso de que el Folio o Antecedente Registral haya sido remitido a custodia por la persona Titular del Registro Público, la parte solicitante dentro del término de diez días hábiles posteriores a la publicación que haga la registradora o el registrador que está conociendo del proceso de inscripción, deberá presentar la solicitud de liberación. Si no es presentada dentro del término la solicitud de liberación o la misma es negada, el trámite se denegará.

Ahora bien, cuando el motivo de custodia del Antecedente Registral se derive de una orden de autoridad administrativa o judicial, el procedimiento registral que cuente con mejor prelación que dicha orden de autoridad, deberá continuarse hasta su conclusión, respetando el principio registral de prioridad o prelación, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, sin perjuicio de los efectos que pueda llegar a producir en su caso la resolución judicial o administrativa a la persona titular del derecho inscrito.

Artículo 125. Cuando las anomalías u omisiones en los antecedentes registrales sean corregibles mediante los procedimientos establecidos en esta Ley o su Reglamento, no serán objeto de custodia.

Artículo 126. La custodia de los libros o folios del Registro, pondrá en resguardo y vigilancia el libro o folio de que se trate, previa resolución motivada y fundada, que al efecto se dicte.

La resolución de custodia:

- I.- Se publicará íntegramente en el Boletín.
- II.- En todo caso deberá dejarse constancia de la resolución en el sistema registral.

Artículo 127. En el caso del artículo anterior, la persona titular registral del inmueble inscrito, sus sucesores o cualquier otra persona interesada, así como la representante legal de la persona moral de que se trate, podrán en cualquier momento, exhibir al Registro, los elementos que subsanen las anomalías u omisiones observadas en el folio o libro, en cuyo caso, la persona Titular del Registro Público en un plazo no mayor a treinta días hábiles, notificará por Boletín a la parte interesada la procedencia o no de la liberación solicitada, o bien, los elementos que se requieran para su solución.

Artículo 128. Si los elementos presentados no son suficientes a juicio de la persona Titular del Registro Público para subsanar las anomalías u omisiones observadas en el folio o libro, ésta en un plazo no mayor de quince días hábiles, dictará nueva resolución fundada y motivada en el sentido de que el folio o libro continúe en custodia, y en su caso los elementos que se requieran para su solución; se asentará en el sistema informático razón que así lo exprese, lo cual no impedirá que se expidan los informes a que se refiere el artículo 80 de la presente Ley, en los que bajo la estricta responsabilidad de la propia persona Titular del Registro Público, se indicará que el folio o libro está sujeto a tal custodia.

En todo momento la parte interesada podrá aportar nuevos elementos para liberar la custodia. Igualmente la persona Titular del Registro Público podrá liberar el folio o libro si así lo considera, dejando constancia siempre de la liberación.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

La parte interesada en cualquier momento podrá recurrir a la Autoridad Judicial competente para solicitar la liberación correspondiente.

CAPÍTULO NOVENO DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

Artículo 129. La persona solicitante del servicio podrá interponer el recurso de inconformidad, contra la calificación de la registradora o el registrador que suspenda o deniegue la inscripción o anotación.

Artículo 130. El recurso de inconformidad se sustanciará ante la persona Titular del Registro Público, en la forma y términos previstos por el artículo siguiente, quien ordenará que se practique la anotación preventiva a que se refiere el artículo 50, fracción V, de esta Ley.

La anotación preventiva tendrá vigencia hasta el día siguiente de la publicación de la resolución.

Artículo 131. El recurso de inconformidad deberá interponerse por escrito, en un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente de la publicación de la suspensión o denegación por parte de la registradora o el registrador en el Boletín.

La persona Titular del Registro Público en un plazo no mayor de 15 días hábiles siguientes a su interposición, previa audiencia de la parte interesada, resolverá el recurso, dando por terminada la instancia.

El recurso de inconformidad será desechado de plano en los siguientes casos:

- a) Cuando falte la firma de la parte interesada;
- b) Ante la falta de legitimación de la parte recurrente;
- c) Cuando haya salida sin registro a petición de parte, una vez calificado;
- d) Cuando no se haya subsanado el motivo de suspensión mediante los documentos idóneos;
- e) Cuando se interponga en contra de aquellos trámites en los cuales no se realiza una calificación respecto del documento, tales como liberaciones, rectificaciones, reposiciones; o bien en contra de la anotación preventiva a que alude el artículo 64 de esta Ley;
- f) Cuando el recurso sea interpuesto extemporáneamente;
- g) En contra de aquellos trámites que provengan de autoridades judiciales o administrativas, en uso de sus facultades; y
- h) Cuando se interponga en contra de resoluciones que ya hayan sido materia de otro recurso.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

Artículo 132. El recurso de inconformidad se sobreseerá en los siguientes casos:

- a) Cuando sobrevenga alguna causal de las señaladas en el artículo que antecede;
- b) Por desistimiento expreso de la parte recurrente;
- c) Por falta de objeto o materia del acto; y
- d) Cuando no subsista el acto impugnado.

Artículo 133. Si la resolución de la persona Titular del Registro Público fuese favorable a la parte recurrente, o se ordenare la modificación del acto impugnado, se remitirá a la registradora o el registrador para su inmediato cumplimiento. En caso contrario, el documento será puesto a disposición de la parte inconforme quedando sin efecto la anotación preventiva correspondiente.

TÍTULO CUARTO RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO ÚNICO DE LA RESPONSABILIDAD DEL PERSONAL DEL REGISTRO PÚBLICO

Artículo 134. La persona Titular del Registro Público, las registradoras o registradores, y demás personas servidoras públicas adscritas al Registro, son responsables por los delitos o faltas que cometan en el ejercicio de su función, en los términos que previenen las Leyes penales del fuero común y federal.

De la responsabilidad civil en que incurran en el ejercicio de sus funciones conocerán los Tribunales del fuero común. De la responsabilidad administrativa en que incurran por violación a los preceptos del Código, esta Ley y su Reglamento, conocerán las autoridades competentes.

En los supuestos establecidos en este capítulo se deberá observar lo dispuesto en el artículo 1750 del Código.

Artículo 135. La autoridad competente sancionará a la persona Titular del Registro Público, registradoras o registradores, y demás personas servidoras públicas adscritas al Registro, por las violaciones en que incurran a los preceptos del Código, de esta Ley, y demás disposiciones aplicables, conforme lo establece la Ley Responsabilidades Administrativas para el Estado de Guerrero.

Artículo 136. Se sancionará a la persona Titular del Registro Público, a las registradoras o registradores, y a las personas servidoras públicas adscritas al Registro, con amonestación:

I. Por retraso injustificado imputable al servidor público de que se trate en la realización de una actuación o desahogo de un trámite relacionado con un servicio solicitado;

II. Por no anotar los avisos a que se refiere la presente Ley; y

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

III. Cuando sin causa justificada se niegue la atención a las personas usuarias del servicio.

Artículo 137. Se sancionará a la persona Titular del Registro Público, a las registradoras o registradores, y a las demás personas servidoras adscritas al Registro, con multa de treinta a trescientos sesenta veces la Unidad de Medida y Actualización vigente, en el momento del incumplimiento:

- I. Por reincidir, en la comisión de alguna de las faltas a que se refiere el artículo anterior; y,
- II. Por provocar dolosamente un error en la inscripción o anotación.

Artículo 138. Se sancionará con la cesación del ejercicio de la función a la que estén asignados las personas servidoras públicas del Registro, en los siguientes casos:

- I. Por incurrir reiteradamente en alguno de los supuestos señalados en el artículo anterior;
- II. Cuando en el ejercicio de su función incurra en reiteradas deficiencias administrativas y las mismas hayan sido oportunamente advertidas a la persona servidora pública de que se trate por la autoridad competente, siendo aquella omisa en corregirlas;
- III. Por falta grave de probidad, o notorias deficiencias o vicios debidamente comprobados en el ejercicio de sus funciones;
- IV. Por uso indebido del sistema registral; y
- V. Por permitir la suplantación de su persona y firma.

Artículo 139. El trámite, procedimiento y emisión de las resoluciones respectivas que se consignan en este Capítulo se realizará ante el órgano de control interno correspondiente.

Artículo 140.- Las personas encargadas, las empleadas y los empleados del Registro Público además de las penas que le sean aplicables por los delitos en que puedan incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieron lugar cuando:

- I. Rehúsen admitir el título, o si no practicaren el asiento de presentación por el orden de entrada del documento o del aviso a que se refiere el artículo 64 de esta Ley;
- II. Practiquen algún asiento indebidamente o rehusaren practicarlo sin motivo fundado;
- III. Retarden, sin causa justificada, la práctica del asiento a que dé lugar el documento inscribible;
- IV. Cometan errores, inexactitudes y omisiones en los asientos que practiquen o en los certificados que expidieran; y
- V. No expidan los certificados en el término reglamentario.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

Artículo 141.- Las sentencias firmes que resultaren en aplicación del artículo anterior, incluirán la inhabilitación para el desempeño del cargo o empleo hasta que sea pagada la indemnización de daños y perjuicios que en su caso corresponda.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor a los ciento ochenta días naturales siguientes al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

SEGUNDO. Se deroga el Título Único denominado “Registro Público de la Propiedad” que abarca de los Artículos 2872 al 2942 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero Número 358, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. 19, del martes 2 de marzo de 1993, así como toda disposición que se oponga a la presente Ley.

TERCERO. El Reglamento correspondiente a la presente Ley deberá expedirse en un plazo improrrogable de sesenta días hábiles contados a partir de su publicación.

CUARTO. Las adecuaciones tecnológicas y administrativas necesarias para implementar el sistema informático señalado en el artículo 22 de la presente Ley se deberá realizar por etapas, que no rebasaran los noventa días, en el orden siguiente: en primer lugar, en las oficinas de la Delegación de Chilpancingo; en segundo lugar, en las oficinas de la Delegación de Acapulco; y, en tercer lugar, en las oficinas de la Delegación de Zihuatanejo.

QUINTO. Titular del Poder Ejecutivo deberá publicar en un plazo improrrogables de ciento ochenta días naturales, la declaratoria en la que informe que existen las condiciones tecnológicas y administrativas para dar inicio a la aplicación de las disposiciones legales contenidas en la presente Ley.

SEXTO. Los trámites que se encuentren en curso a la entrada en vigor de la presente Ley, deberán concluirse conforme a las disposiciones vigentes al momento de su presentación, y los trámites ingresados a partir de la fecha de inicio su vigencia, deberán ajustarse a las disposiciones de esta Ley sin más límites que la no afectación a los derechos humanos de las personas.

SÉPTIMO. Los recursos en trámite a la entrada en vigor de la presente Ley, se acogerán a las disposiciones del mismo, en lo que beneficie a las personas usuarias del servicio registral.

OCTAVO. Todo lo relativo a la certificación electrónica y firma avanzada por parte de los Notarios Públicos, se aplicará hasta en tanto se reforme y entren en vigor, la Ley Número 971 del Notariado del Estado de Guerrero, donde se establecerá el procedimiento correspondiente y qué tipo de documentos deberán suscribirse con la firma electrónica avanzada, su regulación y conservación.

NOVENO. Para el caso excepcional de errores en la migración, se estará a lo que dispone esta Ley, en tratándose de la corrección de errores materiales y los responsables serán sancionados conforme lo establecen las leyes de la materia.

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

DÉCIMO. Los documentos ingresados que obren en el Registro Público de la Propiedad, ya sea inscritos, suspendidos o denegados, con una antigüedad mayor a doce años, contados a partir de la publicación de la presente Ley que no hayan sido retirados por las personas interesadas, deberán remitirse al Archivo General del Estado de Guerrero, haciéndose las anotaciones en los folios correspondientes.

DÉCIMO PRIMERO. Una vez que se hayan dado a conocer y se utilicen los Formatos Electrónicos Precodificados, las personas titulares de las notarías harán la presentación del instrumento en formato precodificado y copia certificada electrónica que presente directamente o por comunicación remota, según corresponda y se haya reformado la Ley Número 971 del Notariado del Estado de Guerrero.

DÉCIMO SEGUNDO. El pago de derechos por los servicios o conceptos nuevos establecidos en la presente Ley, que no hayan estado previstos en las disposiciones fiscales anteriores a la publicación de la presente Ley, entrarán en vigor a partir del ejercicio fiscal siguiente al de la entrada en vigor de la misma.

DÉCIMO TERCERO. Los actos relativos a bienes muebles deberán inscribirse en el Registro Único de Garantías Mobiliarias. Los folios de bienes muebles aperturados hasta la fecha de entrada en vigor del presente decreto se conservarán en el acervo del Registro Público solo para consulta.

DÉCIMO CUARTO. La persona Titular del Ejecutivo del Estado deberá prever los recursos financieros necesarios que permitan dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en esta Ley, para lo cual, deberá enviar al Congreso del Estado la propuesta para ser integrada en el Presupuesto de Egresos del Estado, en el ejercicio fiscal correspondiente.

DÉCIMO QUINTO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, y en la Gaceta Oficial del Poder Legislativo, para conocimiento general y efectos legales procedentes.

Dada en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los once días del mes de junio del año dos mil veinticuatro.

DIPUTADA PRESIDENTA.
LETICIA MOSSO HERNÁNDEZ.
Rúbrica.

DIPUTADA SECRETARIA.
AMÉRICA LIBERTAD BELTRÁN CORTÉS.
Rúbrica.

DIPUTADA SECRETARIA
PATRICIA DOROTEO CALDERÓN
Rúbrica.

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 90 numeral 1 y 91 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, promulgo y ordeno la publicación, para su debida observancia, de la **LEY NUMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO**, en el Recinto

LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO

de las Oficinas del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a los diecisiete días del mes de junio del año dos mil veinticuatro.

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE GUERRERO.

MTRA. EVELYN CECIA SALGADO PINEDA.

Rúbrica.

SUBSECRETARIA DE GOBIERNO, ASUNTOS JURÍDICOS Y DERECHOS HUMANOS
ENCARGADA DE DESPACHO DE LA SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO.

DRA. ANACLETA LÓPEZ VEGA.

Rúbrica.

N. DE E. A CONTINUACIÓN, SE TRANSCRIBEN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY.

NOTA: MEDIANTE SENTENCIA DICTADA POR EL TRIBUNAL PLENO DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN EN LA ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD 141/2024, PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL NÚMERO 05 ALCANCE I, EL 16 DE ENERO DE 2026, SE DECLARA LA INVALIDEZ DEL ARTÍCULO 7, FRACCIÓN V, DE LA LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO, EXPEDIDA EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE DICHA ENTIDAD FEDERATIVA EL DIECISIETE DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICUATRO.

DECRETO NÚMERO 503 POR EL QUE SE DEROGA LA FRACCIÓN V, DEL ARTÍCULO 7 DE LA LEY NÚMERO 833 REGISTRAL PARA EL ESTADO DE GUERRERO.

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

SEGUNDO. Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo Estatal, para su conocimiento y para los efectos legales conducentes.

TERCERO. Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, así como en la página oficial del Congreso del Estado, para el conocimiento general y efectos legales procedentes. P.O. 32 ALCANCE V, 21 DE ABRIL DE 2026