

MANUAL DE CAPACITACIÓN

ASPECTOS RELEVANTES DE LA NUEVA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL PARA EL ESTADO DE SONORA

INTRODUCCION

En materia registral, esta Iniciativa pretende resolver diversas necesidades, a saber:

- Se recoge la tendencia de incorporar a los servicios catastrales y registrales, la más moderna tecnología, a través de la cual se construyan plataformas de acceso a información homologada en ambos ámbitos, para facilitar el uso de dicha información, con certeza y seguridad jurídicas, por parte de los usuarios de la misma;
- La presente Ley se ocupa de todos aquellos temas que por insuficiencia de la actual normatividad resultan de difícil solución, tanto para los usuarios de los servicios registrales, como para los servidores públicos encargados de su prestación.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA LEY

1. Se regulan de forma más amplia los principios registrales, incorporando a los mismos todos aquellos que las actuales tendencias en Derecho Registral consideran como básicos para la realización de la función de publicidad registral;
2. Se declara a la publicidad registral como un bien mayor. En razón de lo anterior, en consideración a la importancia que para la seguridad jurídica tiene la legalidad manifestada a través de la **"prelación" y la "inscripción"** de los actos celebrados por los particulares presentados al registro, esta iniciativa, resalta que la denegación o la suspensión deben ser excepcionales y, solamente por las causas que taxativamente establece la propia ley;
3. Bajo los mismos criterios que en materia catastral esta Iniciativa contempla, se establecen sistemas de descripción de predios conforme a los sistemas actualmente aceptados a nivel mundial, los cuales se apoyan en la tecnología más avanzada. Igualmente, a partir de la homologación entre sistemas catastrales y registrales, se amplía el número de llaves de acceso a la información registral, pudiendo acceder al folio real inmobiliario correspondiente, a partir, por ejemplo, de la clave catastral o incluso, de coordenadas parciales;
4. La Iniciativa establece mecanismos y facultades que los funcionarios registrales podrán utilizar cuando se percaten de acciones tendentes a la utilización de la publicidad registral para la consumación de fraudes, mediante el registro de documentos apócrifos o fraudulentos. Igualmente se establecen mecanismos y facultades para que los funcionarios registrales,

en caso de considerarlo necesario, lleven a cabo la autenticación de los documentos ingresados para publicidad registral;

5. La Iniciativa contempla y regula el uso de firmas electrónicas por autoridades registrales, fedatarios públicos y cualquier autoridad que dentro del ámbito de su competencia, se relacione con el Registro Público de la Propiedad, por lo que se atiende de este modo, a la normatividad vigente en relación al uso de firmas electrónicas. Así también, mediante el uso de la firma electrónica se evitará que los usuarios no autorizados entren al sistema registral y modifiquen la información almacenada en la base de datos;
6. Se amplían las facultades de las autoridades registrales, para incorporar a sus sistemas digitales o electrónicos, innovaciones tecnológicas, para prestar un mejor servicio;
7. La Iniciativa establece normas a través de las cuales se atiende a la prelación registral, mediante sistemas para su protección y para que los interesados tengan conocimiento puntual de los trámites con prelación a la fecha de la consulta. En este sentido se establece un sistema de alertas electrónicas en cada una de las fases de los procesos registrales;
8. En esta Iniciativa se reconoce la creciente complejidad de las operaciones dentro del tráfico inmobiliario en el Estado de Sonora, por lo que se amplían los plazos de vigencia para efectos de prelación, de los avisos preventivos de operaciones sujetas a publicidad registral, mismos avisos que, por otra parte, se regulan de forma más amplia y clara que en la Ley actual;

9. Con el objeto de formalizar los trámites registrales, se establece un sistema de notificaciones y términos dentro de dichos trámites, aprovechando la existencia del Portal del Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, para a través del mismo, llevar a cabo notificaciones vinculatorias para los interesados;

10. Se establece un sistema de medios de impugnación, privilegiando su agilidad y expeditéz y cuidando de que quienes recurran a dicho medios, no se vean afectados en su prelación registral y los terceros tengan conocimiento de la misma, en tanto dichos medios se tramitan y son resueltos.

11. La Ley, contempla la profesionalización de los Servidores Públicos Registrales, en aquellos puestos de decisión jurídica, pero sin que ello se traduzca en afectación de derechos adquiridos por las personas que actualmente se desempeñan en tales puestos, por lo que los requisitos que se establecen en la Iniciativa, se aplicarán sólo a quienes se incorporen al servicio público registral, a partir de la iniciación de la vigencia de la nueva Ley.

CAMBIO DEL SISTEMA REGISTRAL Y EN ESTE SENTIDO, SE PRECISA LO SIGUIENTE:

- A. El actual sistema registral es el Sistema de Incorporación de Documentos, mediante los cuales se forman libros dentro de las secciones correspondientes. Dicho sistema sustituyó al anterior Sistema de Transcripción de Documentos en Libros por personas que de puño y letra llevaban a cabo dicha transcripción.

- B. Ambos sistemas se asemejan en cuanto a que la información contenida en una inscripción, se relaciona con otras inscripciones contenidas en libros o secciones diversos, bajo el sistema conocido en el Derecho Registral como “siga la flecha”.

- C. La presente Ley contempla un nuevo sistema conocido como de “Folios Electrónicos”, los cuales se forman a partir de una unidad registral básica. En el caso de publicidad registral relacionada con bienes inmuebles, la misma se realiza a través de un documento que se denomina “Folio Real Inmobiliario”, cuya unidad registral no es ni la persona, ni el documento, sino el predio correspondiente. Esta circunstancia permite ver todo lo relacionado con un predio determinado, en un solo documento electrónico y de una sola vez, sin remisiones a otros folios o documentos bajo el sistema de “siga la flecha”. De igual forma se lleva a cabo la publicidad registral relacionada con bienes muebles, donde la unidad registral es precisamente el bien mueble; la relacionada con personas morales de naturaleza civil, cuyos folios se integran a partir de la unidad registral que es la persona moral; etc.

- D. Se trata de un moderno sistema electrónico, donde los archivos relacionados con la publicidad registral, se conservan, como regla general, en forma digital, evitando complejos sistemas de archivo en papel. Sólo excepcionalmente habrá necesidad de conservar archivos con documentos en papel. Con la implementación y operatividad del Sistema de Folios Electrónicos, también se evita una posible alteración, pérdida, mutilación o desgaste de documentos, entendiéndose que toda la información por la que se adquieran, transmitan, constituyan, modifiquen, graven, limiten o se extingan el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles, no será manejada en papel sino en procesos electrónicos.
- E. La migración del actual sistema al nuevo Sistema de Folios Electrónicos propuesto en esta Iniciativa, será necesariamente gradual y sin costo para la ciudadanía. Se llevará a cabo en las oficinas registrales que, atendiendo a criterios de conveniencia y presupuestarios, determine el Vocal Ejecutivo del Instituto Catastral y Registral. Una vez seleccionada una oficina, se procederá a migrar masivamente las inscripciones y sus anotaciones, existentes bajo el sistema actual o anteriores, al nuevo Sistema de Folios Electrónicos. Una vez concluido el proceso de migración masiva, la Oficina continuará operando únicamente bajo el nuevo Sistema de Folios Electrónicos. En caso de que se hubiere presentado cualquiera omisión en cuanto a alguna inscripción o anotación, los interesados podrán solicitar que se lleve a cabo la migración de la inscripción y, en su caso, anotaciones omitidas. Asimismo, podrá realizarse la corrección de la omisión, mediante migración oficiosa, cuando se inicie algún trámite en base a una inscripción no migrada. Sea cual fuere la forma en que se lleve a cabo la migración, masiva, oficiosa o a solicitud de parte, la misma se realizará sin calificación registral y sin costo para las personas interesadas en la publicidad registral.

F. En el Estado de Sonora coexistirán Oficinas en las que se seguirán realizando los procesos registrales bajo el sistema anterior de Incorporación de Documentos, con otras oficinas donde ya se habrá implementado el nuevo Sistema propuesto en esta Iniciativa y ello sucederá cuando ya se habrá abrogado la actual Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora. Para resolver dicha problemática, la Iniciativa propone en sus artículos transitorios, que el Reglamento de la nueva Ley establezca en una sección especial, el Sistema Registral en tanto se implementa el de Folios Electrónicos en forma gradual. No obstante, todas las disposiciones de la nueva Ley se aplicarán en todo aquello que no se refiera estrictamente al Sistema Registral y así deberá ser establecido y regulado en la mencionada sección especial del Reglamento de la nueva Ley.

OBJETIVOS PRINCIPALES DEL LA LEY Y EL NUEVO SISTEMA REGISTRAL

- I. Estado de Sonora pasará a ser una Entidad de vanguardia en el ya iniciado proceso nacional de modernización de los catastros y registros públicos de la propiedad. Ello a través de la implementación en los servicios catastrales y registrales, de las más avanzadas tecnologías de transmisión y archivo de datos, lo que permitirá un diálogo fluido entre usuarios y autoridades en las diferentes etapas de los procesos catastrales y registrales que se desarrollen, aumentando la certeza y la seguridad jurídicas y reduciendo, por supuesto, traslados innecesarios de personas físicas a las oficinas correspondientes, pues los actuales medios digitales de intercambio de información, ya se están utilizando, incluso a nivel escolar, y resulta inaceptable que lo que en nuestras instituciones educativas se socialice como formas ordinarias de comunicación, no se lleve a cabo dentro de las oficinas de gobierno.

- II. Como una consecuencia importante a señalar, derivada de la implementación de las más avanzadas tecnologías de transmisión de datos, el sistema que a través de nuestra Iniciativa proponemos, permitirá la interoperabilidad remota no sólo entre catastros y oficinas registrales, sino entre dichas dependencias y los usuarios. Es de primordial importancia la posibilidad de que los fedatarios públicos, como lo son los Notarios y los Corredores, puedan interactuar a través de plataformas remotas, con las señaladas oficinas catastrales y registrales, a través de tecnologías que aumenten tanto para la Autoridad como para los usuarios, la certeza y la seguridad jurídica en los trámites catastrales y registrales. Así, a través de nuestra Iniciativa, se abre la puerta al tan anhelado Escritorio Notarial, el cual, con éste o con el nombre que se le atribuya, servirá para que los fedatarios públicos realicen sus trámites sin traslados innecesarios y las señaladas

dependencias comuniquen sus decisiones tomadas dentro de dichos trámites, de modo ágil.

- III. En relación a los dos puntos anteriores, nuestra Iniciativa se ocupa de incrementar la certeza y la seguridad jurídica en los trámites y contempla la validación de documentos a través de firmas electrónicas de autoridades catastrales y registrales y de fedatarios públicos y otras autoridades que se relacionen con aquellas en los trámites correspondientes. Dichas firmas electrónicas, por su alta seguridad en comparación con las firmas físicas, reducen drásticamente la posibilidad de que en los trámites catastrales y registrales, aparezcan documentos apócrifos o falsificados, contribuyendo así nuestra Iniciativa, a reducir los riesgos por el uso de esa clase de documentos.
- IV. Un beneficio que no es de ningún modo menor, es que la implementación de sistemas digitales o electrónicos, tanto en archivo como en comunicación de datos dentro de los procesos catastrales y registrales, contribuye de modo importante en la reducción del uso del papel en dichos trámites, lo que se traduce en beneficios ecológicos, tan importantes en nuestra época, en la que se necesita la implementación de tecnologías que reduzcan el impacto de la actividad humana en nuestros bosques y en general, en nuestro planeta.
- V. A través de las propuestas contenidas en nuestra Iniciativa, se pretende reducir la necesidad de espacios para archivo de documentos físicos en las oficinas catastrales y registrales, lo que evidentemente se traducirá en reducción de gasto gubernamental, lo que por supuesto resulta de gran importancia en una época en que tanto la sociedad política como la sociedad

civil, están interesadas en una utilización de los recursos presupuestales del Estado, no para gasto corriente improductivo, como es el relacionado con gastos de archivo documental, sino para que dichos recursos se destinen a la mejora directa en la prestación de los servicios, en este caso, los catastrales y registrales. En relación a este aspecto en especial, es de la mayor importancia la ventaja que resulta del archivo de datos en forma digital o electrónica, sobre el archivo de documentos en papel, pues éstos están más expuestos a riesgos de daño, sustracción o destrucción parcial o total, en tanto que mediante los archivos y plataformas electrónicas, es posible la conservación de datos en espacios digitales seguros y para ello, por supuesto, las oficinas gubernamentales habrán de aplicarse en la implementación de sistemas de seguridad que eviten la violación de sus acervos digitales.

- VI. Crear plataformas de acceso libre y abierto a través de redes como Internet, donde toda la población interesada tenga acceso a la información catastral y registral contenida en dichas plataformas, susceptible de conocimiento público y no reservada conforme a la Ley, pues es bien sabido que en los tiempos que corren, también preocupa a la sociedad en general, el resguardo de datos privados, que de ninguna manera deben ser conocidos por terceros sin facultades expresas para requerir información sobre los mismos.

- VII. Implementar un Sistema de Folios Electrónicos donde los procesos registrales se llevan a cabo mediante la presentación de los datos mínimos que se requieren para la prestación del servicio de publicidad registral. En este sentido, la Iniciativa propone un significativo avance en relación al actual Sistema de Incorporación de Documentos físicos, pues en los mismos se contienen no sólo datos sujetos a publicidad registral, sino otros que están

dentro del ámbito de la privacidad de quienes intervienen en dichos documentos. En el propuesto nuevo Sistema de Folios Electrónicos, la información presentada ante las autoridades registrales, será únicamente la necesaria para la prestación del servicio de publicidad y para tal efecto, se crearán formas precodificadas amigables para los usuarios y especialmente para su uso desde los Escritorios Notariales.

- VIII. No se elimina la posibilidad de iniciación de trámites en las oficinas registrales, de manera presencial, pues nuestro Gobierno es consciente de que la adecuación a la actualidad tecnológica, no se da de la misma forma en toda la ciudadanía y todas las personas son dignas del mismo respeto en cuanto a sus preferencias, en este caso, relacionadas con el uso de la tecnología. Es por ello que tanto la Ley y su Reglamento, deberán contemplar los sistemas de apoyo electrónico o digital que resulten más amigables para los usuarios, y sean suficientes para que el nuevo Sistema de Folios Electrónicos opere con el nivel de eficiencia y seguridad que se pretende.
- IX. Respetar los derechos de las personas físicas o morales, en la forma en que a la entrada en vigor de la Ley propuesta, se encuentren inscritos o registrados, sin obligar a dichas personas a iniciar o realizar por su cuenta y a su costo, trámites de migración de inscripciones o registros al nuevo Sistema de Folios Electrónicos, por lo que en la Iniciativa proponemos diversos sistemas de migración, todos gratuitos para las personas interesadas, reconociendo en todo caso el derecho de éstas a formular solicitud de migración de sus inscripciones o anotaciones al nuevo sistema, si así lo consideren conveniente, pero, repetimos, sin pasar por la obligatoriedad de inicio por dichas personas, del trámite registral de migración.

- X. Se reconoce a la Ley propuesta mediante esta Iniciativa, su naturaleza administrativa y se abre la posibilidad de que los asuntos que no se refieran a aspectos formales y de fondo de los documentos ingresados para trámites registrales, sean regulados y en su caso conocidos jurisdiccionalmente, desde la normatividad y los tribunales administrativos. Queda de este modo resuelto un añejo problema que en los tiempos más recientes, con el desarrollo del Derecho Administrativo, se había agudizado, a saber, la ley y jurisdicción aplicables en los temas registrales estrictamente administrativos, que inciden en la esfera jurídica de los usuarios o terceros y que no se refieren de ninguna manera a la existencia y en su caso, validez de hechos y actos jurídicos sujetos a la publicidad registral.
- XI. Se reconoce a las oficinas catastrales como importantes agentes de impulso y apoyo al desarrollo económico de la Entidad, mediante la homologación de la información catastral con la información registral, de modo tal que no exista confusión en cuanto a las características y otros datos relativos a los predios y ambos sistemas se retroalimenten y se dé entre ellos una verdadera sinergia en beneficio de la Sociedad.
- XII. Finalmente en esta Ley se ha tomado en cuenta la rica experiencia de los servidores con los que cuenta el Registro Público de la Propiedad, los cuales tienen la información necesaria para identificar los temas, puntos o carencias administrativas y/o legales, que se traducen en deficiencias en la prestación de los servicios registrales y con esa información, el Ejecutivo a mi cargo incorporó a esta Iniciativa, formas de solución para cada uno de los problemas detectados, atendiendo a las sugerencias de quienes se relacionan cotidianamente con la función registral, principalmente dichos

servidores y los Notarios Públicos, los cuales constituyen el grupo social que más intensamente interactúa con las oficinas catastrales y registrales y a través de la fe pública de la que están dotados, contribuye a dar autenticidad a los documentos y trámites correspondientes.

PRINCIPIOS MÁS RELEVANTES DE LA LEY

- I. **Publicidad.**- En virtud de este principio cualquier persona tiene el derecho a acceder a la información pública contenida en los Folios Electrónicos, mediante los procedimientos y sistemas de información establecidos en esta Ley y su Reglamento, cumpliendo con las formalidades y requisitos que la normatividad registral establece. No se requiere tener interés jurídico para poder consultar dicha información pública;
- II. **Inscripción.**- De acuerdo con el principio de inscripción, cuando conforme a la Ley algún acto deba inscribirse en el registro, su inscripción en la Oficina Registral correspondiente será bastante para que surta sus efectos contra terceros. Los títulos que conforme a esta Ley sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros;
- III. **Tracto Sucesivo.**- Es el encadenamiento ininterrumpido de inscripciones, sobre una misma unidad registral, que se da desde su primera inscripción, lo que significa que para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito 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 judicial o administrativa. En virtud de este principio, los asientos registrales deben correlacionarse de tal forma que entre uno y otro no pueda existir solución de continuidad o contradicción, evitando la duplicidad de Folios Electrónicos o anotaciones registrales;
- IV. **Rogación.**- En virtud de este principio la inscripción de los documentos, servicios y productos que presta el Instituto, podrá solicitarse de manera presencial en ventanilla o en su caso de manera electrónica, mediante el procedimiento establecido, por quien tenga interés legítimo en ella;
- V. **Prelación.**- En materia registral la Prelación entre derechos sobre dos o más actos que se refieran a un mismo Folio Real Inmobiliario, se determinará por el número de control que otorgue el registro, el cual se basará en el día, hora, minuto y segundo de su presentación ante la oficina de recepción de documentos, independientemente de la fecha de la constitución o celebración del acto contenido en el o los documentos que se presenten;

- VI. Fe Pública Registral.-** Por este principio se presume, salvo prueba en contrario, que el derecho inscrito en el registro existe y pertenece a su titular en la forma expresada en los Folios Electrónicos. De igual forma, se presume que el titular de una inscripción de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito; y

ARTÍCULOS RELEVANTES DE LA LEY

Artículo 135.- Con la solicitud de entrada y recepción formal, se turnará de manera automática para la calificación del trámite a procesar registralmente, con los documentos de requisito, conforme a las siguientes fases:

I.- En una primera fase, el servidor público registral encargado de la recepción de la documentación para la revisión del cumplimiento de requisitos de forma, y fondo y su registro en el Sistema Informático Registral para asignación automática del número de entrada o de presentación, una vez revisados imprimirá al solicitante el comprobante de ingreso o de presentación de los documentos y de manera automática el Sistema Informático Registral con base en el registro de las cargas de trabajo y grado de complejidad en la operación solicitada, asignará al calificador el trámite que aparecerá en su bandeja de entrada.

Posteriormente, el área de recepción entregará la documentación física del trámite al coordinador de calificación o calificador asignado, que la revisará y procederá a su digitalización a fin de regresar los documentos originales al solicitante una vez concluido el trámite;

II.- Concluida la primera fase, conforme a la fracción anterior, se pasará directamente a la fase de calificación, la cual se realizará mediante el sistema de información con el llamado a pantalla del formato precodificado correspondiente a la operación registral solicitada, así como de los antecedentes registrales del predio objeto de inscripción, los cuales pueden revisarse en el Folio Electrónico primeramente o en su caso de manera directa en las imágenes digitales de los libros y folios, y consistirá en verificar que:

- a) El documento presentado sea de los que deben inscribirse o anotarse para surtir efectos contra terceros, conforme a las disposiciones legales que los rijan;
- b) Se verificará que la forma precodificada de solicitud de entrada, cumpla con los requisitos establecidos en esta Ley y su Reglamento;

c) El documento relacionado con el trámite registral, sea de los que se mencionan en el artículo 149 de esta Ley y su contenido no sea contrario a las Leyes prohibitivas o de interés público;

d) En el documento conste acreditada, bajo responsabilidad del fedatario o autoridad que hubieren intervenido y en la forma que, conforme a las Leyes que rigen sus funciones, le haya resultado legalmente suficiente, la identidad, nacionalidad, capacidad, legitimación y personalidad o representación de los otorgantes o beneficiarios de o los derechos reales a ser inscritos y que se hacen constar en el documento mencionado en la fracción anterior. Cuando por cualquier circunstancia alguno de los titulares registrales varíe su nombre, denominación o razón social, procederá la inscripción cuando así se hubiere hecho constar por el fedatario público, en la forma que resulte legalmente suficiente para el mismo;

e) Que el fedatario haya hecho constar, bajo su responsabilidad y en la forma que, conforme a las Leyes que rigen sus funciones, le haya resultado legalmente suficiente, el Estado Civil de los intervinientes y, en su caso, el régimen patrimonial del matrimonio. En caso de que alguno de los intervinientes sea casado bajo régimen de bienes mancomunados, deberá hacerse constar por el fedatario la intervención legal que, en los casos en que sea necesaria, haya tenido el o la cónyuge, en la celebración del acto jurídico correspondiente y deberán hacerse constar respecto del cónyuge, los mismos datos que se requieren para las partes principales;

f) Se haya hecho constar el cumplimiento de obligaciones fiscales, conforme a lo dispuesto en la fracción XI del artículo 100 de esta Ley;

g) Exista identidad entre la unidad registral descrita en el Folio Real Inmobiliario y la descrita en los documentos físicos o electrónicos objeto de la calificación. No habrá falta de identidad cuando no coincida la descripción en uno o algunos de los datos, si de los demás elementos comparados se desprende dicha identidad, Asimismo el calificador responsable en caso de considerarlo necesario podrá optar por vincularse electrónicamente con la base de datos del Sistema de Información Catastral, para la validación de los datos del predio que se establecen en el Registro, con los datos del predio y la edificación respectiva que están inscritos en el Catastro;

h) No haya incompatibilidad entre el texto del documento físico o electrónico sujeto a calificación registral y los asientos contenidos en el Acervo Registral. Inscrito o anotado un título o documento en los Folios Electrónicos, no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que, se le oponga por ser incompatible. La incompatibilidad sólo tendrá lugar cuando los derechos, actos o hechos jurídicos de que se trate, sujetos a registro y publicidad registral, no puedan coexistir y cuando no se cumpla con el principio registral de Tracto Sucesivo;

No existirá incompatibilidad cuando se trate de una inexactitud por error material, caso en el cual deberá procederse a la corrección del mismo, en términos del Reglamento;

i) En los casos de que el solicitante proporcione un número de inscripción relativo a dicho trámite, conforme al Sistema Registral anterior, mediante el cual pueda precisarse la unidad registral de que se trate, será suficiente para los efectos de la calificación. En estos casos, si no ha operado la migración, el Registrador, de oficio, procederá a la misma;

j) Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real;

k) Cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen, en el supuesto de obligaciones de monto indeterminado, salvo el caso de hipoteca industrial prevista en el Código de Comercio y en los demás casos similares previstos en otras Leyes;

l) Tratándose de trámites registrales iniciados como consecuencia de órdenes de autoridades judiciales o administrativas, en el caso de que no se hubiere producido la migración por cualquier causa legal, omisión o por estar cancelada o extinguida la inscripción correspondiente, se llevará a cabo dicha migración y se informará a dicha autoridad;

m) No haya operado el cierre de registro, como consecuencia de anotación judicial o administrativa; y

n) El documento cumpla con los requisitos que deba llenar de acuerdo con esta Ley y su Reglamento y otras Leyes aplicables, indispensables para su inscripción y para el contenido de los Folios Electrónicos correspondientes.

ARTÍCULO 86.- Las notificaciones surtirán efectos legales el día siguiente de efectuadas mediante publicación de la determinación correspondiente en el Boletín. Todas las notificaciones, para surtir efectos deberán realizarse a través del Boletín, aún en los casos de trámites registrales iniciados por vía electrónica o por el Escritorio Notarial. Lo anterior sin perjuicio de que la autoridad registral realice comunicaciones a los interesados, a través de medios electrónicos. Todas las resoluciones o acuerdos que se relacionen con procedimientos registrales, deberán ser publicadas en el Boletín, para surtir efectos en relación a los interesados que hubieren iniciado dichos procedimientos.

ARTÍCULO 89.- La seguridad jurídica es una garantía institucional registral, la cual se basa en un título auténtico generador de la certeza del derecho, su publicidad y en su aplicación, misma que se otorga a partir de la materialización de su inscripción o anotación registral en el Folio Real Inmobiliario. Por lo tanto, 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 señala esta Ley.

ARTÍCULO 98.- El Instituto establecerá sistemas y procedimientos para la autenticación de escrituras, títulos y otros documentos que en forma física se presenten para su inscripción. Los sistemas y procedimientos que para los efectos señalados en esta fracción, se implementen por el Instituto, serán regulados por el Reglamento y en los casos previstos por éste, mediante directrices que emita el propio Instituto, por conducto del Vocal Ejecutivo y el Director General de Servicios Registrales. Dichas directrices deberán publicarse para conocimiento de usuarios, interesados y público en general, en el portal de internet del Instituto, en la forma y términos que establece la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Sonora.

ARTÍCULO 100 FRACCIÓN:

XI.- Verificar que en los documentos relacionados con los procedimientos registrales, se haya hecho constar, bajo la responsabilidad en términos de legalidad y cuantía, de la autoridad, fedatario público y de los sujetos obligados y responsables solidarios, según el caso, que se cumplieron las obligaciones fiscales correspondientes;

ARTÍCULO 139.- El plazo para subsanar las omisiones que hayan producido la suspensión de un procedimiento registral, será de diez días hábiles. Cuando el trámite suspendido haya sido ordenado por una autoridad judicial o administrativa, el plazo para subsanar los defectos u omisiones que sustentaron la suspensión, será de cuarenta y cinco días naturales contados a partir de la notificación de la suspensión mediante publicación en el Boletín y la subsanación se llevará a cabo en la forma que determine la autoridad correspondiente, conforme a sus propios procedimientos. Cuando se suspenda un trámite, la Prelación se conservará preventivamente durante los plazos para subsanación, señalados en los párrafos anteriores.

ARTÍCULO 142.- Dentro del mismo término establecido en el artículo anterior, el solicitante podrá solicitar al Registrador una audiencia oral, para presentar argumentos y, en su caso, soportes documentales de los mismos, tendentes a la reconsideración de la inscripción y/o calificación. Los términos, procedimientos y efectos de dicho trámite de reconsideración, serán los determinados en el Reglamento, incluyendo lo relacionado con la Prelación registral.

ARTÍCULO 155.- El Notario Público ante quien se pretende otorgar o se otorgue una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad de bienes raíces, estará obligado a la presentación de los avisos preventivos que establecen en el artículo siguiente, en la Oficina Registral correspondiente.

ARTÍCULO 156.- Los avisos a los que se refiere el artículo anterior, se registrarán por las siguientes disposiciones:

I.- Un primer aviso preventivo se presentará por el Notario Público mediante escrito en el que formulará solicitud de que se efectúe la anotación de dicho primer aviso, informando a la Oficina Registral sobre las operaciones cuya formalización notarial esté por iniciarse en la Notaría Pública a su cargo, relativas a los actos señalados en el artículo anterior, por cada Folio Real Inmobiliario que se afecte. En esa solicitud, el Notario Público deberá indicar el predio objeto del acto o actos a realizar, la operación u operaciones proyectadas, los nombres de los futuros contratantes y el antecedente registral, ya sea Folio Real o partida, de no haberse producido la migración correspondiente a la fecha del aviso preventivo. De calificarla procedente,

el Registrador hará de manera inmediata la anotación o anotaciones correspondientes. El Notario Público solicitará al Registrador el certificado en el que conste la anotación del primer aviso preventivo, la situación registral que reporte el predio y la constancia relativa a las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos, que estuvieren inscritos en forma individualizada en su Folio Real Inmobiliario. El primer aviso preventivo tendrá una vigencia de sesenta días naturales, contados a partir de la fecha de su presentación y sólo podrá producirse otro primer aviso preventivo respecto del mismo predio, una vez que hubieren transcurrido quince días naturales contados a partir del día siguiente a aquel en que por cualquier causa hubiere quedado sin efectos el anterior primer aviso preventivo;

II.- Un Aviso Preventivo Definitivo se presentará por el Notario Público en la Oficina Registral correspondiente, después de firmada y autorizada preventivamente la escritura. El Notario Público ante quien se celebre la operación, podrá presentar el Aviso Preventivo Definitivo dentro de la vigencia del Primer Aviso Preventivo. En el Aviso Preventivo Definitivo el Notario Público deberá indicar la fecha y número del instrumento en que se haya formalizado la operación, el predio de que se trata y su antecedente registral; la indicación de que se transmitió o modificó su dominio o que se constituyó, transmitió, modificó o 59 extinguió un derecho real sobre él; los nombres de los otorgantes, que deberán ser los mismos que se señalaron en el primer aviso preventivo y el precio o importe de la operación. Faltando alguno de los elementos señalados en este inciso, no surtirá efectos legales el aviso. Recibido el Aviso Preventivo Definitivo, el Registrador hará inmediatamente su anotación, si resultare procedente. En caso de que exista diferencia entre la información de los avisos preventivos, la Prelación sólo surtirá efectos a favor del adquirente, a partir de la presentación del Aviso Preventivo Definitivo. El Aviso Preventivo definitivo tendrá una vigencia de noventa días naturales, contados a partir de su presentación para trámite registral, y podrá presentarse una sola vez en relación a la escritura respectiva. Durante la vigencia de los avisos preventivos, el Notario Público ante quien se celebre la operación, podrá rectificar, en su caso, la información otorgada a la Oficina Registral, siempre y cuando se trate de errores ortográficos, mecanográficos, aritméticos o de cualquier otro tipo y no se afecten los elementos esenciales del acto o actos jurídicos de origen.

III.- Mientras se encuentren vigentes los avisos preventivos a los que se refiere este artículo, no podrá hacerse ninguna inscripción o anotación que perjudique los derechos amparados por la operación o título protegido por aquéllos. No obstante

lo anterior, se efectuará nota de presentación de las solicitudes de registro, para que guarden Prelación en caso de que proceda su cancelación o se decrete su caducidad. Si se presenta el testimonio a inscribir dentro de la vigencia ininterrumpida de los avisos preventivos se retrotraerán los efectos de la inscripción a la fecha de presentación del primero. El Registrador constatará que la información de los avisos preventivos coincida con el instrumento presentado para inscripción. En caso de que exista diferencia, no surtirán efectos los avisos preventivos presentados, procediendo el Registrador a calificar las solicitudes de anotaciones o inscripciones que conforme a las notas de presentación estuvieren pendientes de calificación, para que surtan sus efectos de Prelación.

IV.- Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el artículo 172, fracción I, de esta Ley, fuere privado, darán el aviso a que este artículo se refiere, los fedatarios y autoridades señalados en la fracción III del artículo 150 de este mismo ordenamiento legal, dicho aviso producirá los efectos que se indican en las fracciones anteriores de este artículo.

ARTÍCULO 157.- Tratándose de actos jurídicos mediante los cuales se creen o transfieran derechos fideicomisarios en zona restringida, derivados de fideicomisos que tengan por objeto inmuebles para fines residenciales, de acuerdo a la Ley de la materia, se podrán anotar preventivamente dichos actos jurídicos en los Folios Reales Inmobiliarios relacionados con dichos predios, aun cuando tales actos consten en instrumento privado, si el contenido y firmas del mismo se ratifican ante Notario Público por las partes intervinientes en el acto jurídico. La solicitud de dicha anotación preventiva se podrá presentar desde la fecha de su ratificación notarial y la anotación se realizará sin costo para el usuario. La anotación preventiva prevista en este artículo tendrá vigencia y efectos de Prelación registral, por un año contado a partir de la fecha de presentación del documento y su correspondiente Forma Precodificada, ante la Oficina Registral, en forma presencial o por vía electrónica, y conforme a los procedimientos establecidos en esta Ley y su Reglamento para el inicio de dichos trámites y su continuación.

ARTÍCULOS RELEVANTES DEL REGLAMENTO

Artículo 76.- Cuando se actualicen los supuestos previstos en el artículo 119 de la Ley, consistentes en la toma de conocimiento de pérdida, extravío o destrucción parcial o total, de documentos físicos o electrónicos que formen parte del Sistema Informático Registral y en general, del Acervo Registral, si no es posible reponer en la Oficina la información faltante, con los propios datos contenidos en la Base de Datos del Sistema Informático Registral, se llevará a cabo un procedimiento de reposición conforme a lo siguiente...

Artículo 89.- Los procedimientos registrales se iniciarán a solicitud de parte, en las formas siguientes:

I.- Presencial.- En estos casos el solicitante deberá presentar la forma precodificada respectiva y los documentos soporte del trámite. El Instituto establecerá Lineamientos mediante los cuales, además de establecer requisitos para el llenado de las formas precodificadas, podrá determinar formas de presentación de los documentos soporte del trámite y de la propia forma precodificada, pudiendo incluirse la presentación digital de dichos documentos en la Oficialía de Partes, en dispositivos electrónicos extraíbles portátiles, exclusivos para dicha información, adaptables a los dispositivos electrónicos con los que cuente la Oficina Registral.

El Instituto procurará proveer a los usuarios de los servicios registrales, con plataformas, equipos electrónicos y terminales disponibles en las Oficinas Registrales, útiles para la obtención de la forma precodificada requerida y para su llenado. En lugares visibles de la Oficina, deberá instruirse a los usuarios sobre los procedimientos de inicio de trámites y las herramientas con que la Oficina Registral cuente para el servicio de los usuarios.

El Instituto establecerá un procedimiento de acreditación por parte de fedatarios, autoridades, empresas, instituciones, etc., de su personal de gestoría autorizado para el inicio de trámites presenciales a su nombre, el cual será publicado en los términos previstos en el artículo 60 de este Reglamento. El efecto de la acreditación será el que, bajo responsabilidad y riesgo de quien la hubiere solicitado, la documentación presentada por el acreditado para inicio de trámites, podrá

considerarse auténtica y proveniente de la fuente señalada en la misma, bajo responsabilidad del solicitante de la acreditación.

Todos los documentos exhibidos para inicio de trámites presenciales, en los que no tengan intervención personas acreditadas conforme a lo establecido en el párrafo anterior, serán objeto de calificación y autenticación conforme a los Lineamientos y procedimientos que establezca el Instituto. La calificación en cuanto a la autenticidad y certeza de origen de documentos, se llevará a cabo en la fase de calificación establecida en la fracción I del artículo 135 de la Ley y conforme a lo dispuesto en la fracción IV del artículo 56 de este Reglamento, además del cumplimiento a los Lineamientos mencionados en este párrafo.

II.- Electrónica remota.- El inicio de trámites registrales por esta vía, se realizará a través del Escritorio Notarial, conforme a lo dispuesto en el artículo 67 de este Reglamento y a los Lineamientos establecidos por el Instituto, relacionados con dicha herramienta electrónica.

La documentación necesaria para el inicio de trámites por vía electrónica remota, no será calificada en cuanto a su autenticidad, la cual quedará bajo la responsabilidad y riesgo del usuario de servicios electrónicos remotos, conforme a la Ley y este Reglamento. Lo anterior sin perjuicio del proceso de calificación correspondiente.

Artículo 90.- Las alertas preventivas de inicio de trámite, previstas en el artículo 134 de la Ley, tendrán los efectos señalados en el segundo párrafo de dicho artículo y su período de permanencia será el de la duración del trámite respectivo, hasta su conclusión por procedencia o por rechazo del mismo. Lo anterior, sin perjuicio de los efectos de otras alertas preventivas previstas en la Ley.

Las alertas preventivas de inicio de trámite se generarán en forma electrónica automática, en el momento en que Oficialía de Partes reciba la solicitud y documentación conforme al artículo anterior. En todo caso, será responsabilidad del servidor público registral encargado de la recepción de la documentación para la revisión del cumplimiento de requisitos de forma, y fondo y su registro en el Sistema Informático Registral para asignación automática del número de entrada o de presentación, mencionado en la fracción I del artículo 135 de la Ley, vigilar que

dentro del trámite iniciado, se haya generado o, en su caso, se genere la alerta preventiva de referencia.

Las alertas preventivas de inicio de trámite, podrán ser modificadas, corregidas o suprimidas por el Registrador o los Calificadores, dentro de las fases de calificación previstas en las fracciones I y II del artículo 135 de la Ley, en base a determinaciones registrales tomadas en dichas fases.

Artículo 99.- Para los efectos de lo dispuesto en la fracción III del artículo 156 de la Ley, cuando durante la vigencia de una anotación preventiva, se inicie un trámite registral que, como consecuencia de dicha anotación, no pueda proceder hasta el otorgamiento de la publicidad registral solicitada, se procederá conforme a las siguientes fracciones, salvo las excepciones establecidas en la Ley y en este Reglamento:

I.- El Calificador correspondiente, en la fase de calificación prevista en la fracción II del artículo 135 de la Ley, como primera determinación, declarará que procede la suspensión del trámite registral señalado, ordenando la devolución de los documentos físicos que se hubieren presentado en trámites iniciados en forma presencial, con anotación sobre el sentido de la calificación, sus efectos y fundamento legal o reglamentario. Si se trata de un trámite iniciado bajo sistema electrónico remoto, bajo el mismo sistema remoto se llevarán a cabo dichas anotaciones;

II.- La suspensión del trámite correspondiente quedará registrada en el sistema durante todo el período de vigencia de la anotación preventiva que originó la suspensión del trámite posterior. Si dicha anotación preventiva es seguida de otra anotación preventiva respecto al mismo documento, en los casos en que ello es permitido por la Ley, la suspensión continuará surtiendo efectos como tal y si la o las anotaciones preventivas en virtud de la o las cuales se originó la suspensión del trámite posterior, dan lugar a una inscripción o anotación definitiva, la suspensión del trámite posterior que se le opone, en forma automática pasará a entenderse como denegación o rechazo de dicho trámite;

III.- En caso de que la anotación preventiva que originó la suspensión del trámite posterior, deje de surtir efectos por no haberse convertido en inscripción o

anotación definitiva en el término de ley, una vez transcurrido dicho término, el trámite posterior originalmente suspendido podrá reiniciarse a petición del interesado, en un plazo de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha en que hubiere quedado sin efectos la anotación preventiva que originó su suspensión, sin perder la prelación conforme a la fecha, hora, minuto y segundo de su primera presentación a la Oficina Registral;

IV.- Dentro del plazo de cinco días establecido en la fracción anterior, deberá respetarse la prelación registral de todos los trámites registrales suspendidos con motivo de una anotación preventiva, conforme a la fecha, hora, minuto y segundo de su primer inicio del trámite y pasado dicho plazo, los trámites antes mencionados, tendrán como fecha, hora, minuto y segundo, para los efectos de la prelación registral, los de reinicio del trámite después del vencimiento del señalado plazo de cinco días;

V.- Siempre que se declare una suspensión de trámite en los términos de este artículo, deberá llevarse a cabo una nota de presentación preventiva en el folio o inscripción correspondiente, relativa a dicho trámite suspendido, la cual se tendrá como el tipo de asiento previsto en la fracción I del artículo 153 de la Ley. Dicha nota deberá identificar suficientemente el trámite suspendido; y

VI.- Una vez reiniciado un trámite registral que originalmente se hubiere suspendido conforme a lo estipulado en este artículo, será objeto de calificación registral en los términos de la Ley y de este Reglamento.

Artículo 156.- Los Registradores y las autoridades registrales en el ámbito de su competencia y facultades que confiere la Ley y este Reglamento, podrán emitir información sujeta a publicidad registral en el momento de la emisión, por medio de los siguientes certificados:

I.- De Información Registral.- Es el que contiene la información del o los titulares de la inscripción o Folio Electrónico vigente y sin restricciones para tal fin, así como la descripción sintetizada o detallada del bien inmueble al que se refiera la certificación, además de las anotaciones vigentes al momento de su expedición.

Para los efectos de lo dispuesto en la fracción I del artículo 457 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, deberá entenderse que la emisión

de un Certificado de Información Registral sin limitación de período comprendido en el mismo, incluye todos los gravámenes vigentes en un período de veinte años anteriores a la emisión de dicho certificado, si la inscripción relativa al bien inmueble objeto de la misma, alcanza ese período a partir de la inmatriculación del inmueble. En tal virtud, si a partir de la inmatriculación no ha transcurrido dicho número de años, el certificado se extenderá la fecha de la inmatriculación. Para los mismos efectos, si durante el señalado período de veinte años anteriores a la emisión del certificado se han producido migraciones de un sistema registral a otro, para la emisión señalada se tomará en cuenta la información registral con la que se cuente en el Acervo Registral, sin considerar el sistema registral que en su momento se hubiere estado aplicando en el período señalado;

II.- De Inscripción Registral.- Es el que contiene la información del o los titulares de la inscripción o Folio Electrónico de que se trate, que podrá ser de descripciones parciales de asientos registrales referidos a inmuebles, sociedades, poderes o cualquier otro tipo de derecho que se encuentre inscrito, con independencia de si se encuentran vigentes o no vigentes o, en su caso, suspendidos, lo que deberá constar en la propia certificación;

III.- De Historia Registral.- Es el que contiene la información del o los titulares de la inscripción o Folio Electrónico de que se trate, incluyendo en forma ordenada, conforme a su orden cronológico, las enajenaciones que consten en la inscripción o Folio Real Inmobiliario, siempre y cuando la información sea parte del Acervo Registral, de la Base de Datos y, en general, del Sistema Informático Registral.

IV.- De No Inscripción.- Es el que se expide en base a la información proporcionada por el solicitante, el cual deberá exhibir con su solicitud la Cédula Catastral o certificado relativo a la titularidad del inmueble con el que se relaciona la solicitud, en el Catastro y en el Padrón de Contribuyentes del Impuesto Predial. Sólo en base a los datos contenidos en los documentos exhibidos por el solicitante, es que la autoridad registral hará una búsqueda en sus archivos, para verificar si existe algún bien que presente identidad con el descrito en la solicitud y en la cédula o constancia mencionada. De no encontrar tales coincidencias el Registrador expedirá un certificado de no inscripción, haciendo constar en el mismo que éste se emite única y exclusivamente con base en los elementos mencionados en el presente párrafo. En ningún caso se expedirá este tipo de certificado si el solicitante

no presenta los documentos requeridos o que la autoridad catastral certifique que el bien solicitado no se encuentra registrado en sus archivos.