

GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

PODER EJECUTIVO

ANGEL CÉSAR MENDOZA ARAMBURO, Gobernador Constitucional del Estado de Baja California Sur, con fundamento en las Fracciones II y XXIII del Artículo 79 de la Constitución Política del Estado; en los Artículos 1, 2, 3, 15 y 21 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, y en el Artículo 2,999 del Código Civil vigente en el Estado, a sus habitantes hace saber que ha tenido a bien expedir el siguiente:

“Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Baja California Sur.”

TÍTULO PRIMERO ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO PRIMERO Disposiciones Generales

ARTÍCULO 1.- La Dirección del Registro Público de la Propiedad es una Dependencia del Ejecutivo del Estado encargada de la coordinación de las actividades registrales y la promoción de planeas, programas y métodos que contribuyan a la unificación estatal del sistema, para el eficaz funcionamiento del mismo, así como de las demás funciones que le señalen las leyes.

ARTÍCULO 2.- Las disposiciones de este Reglamento son aplicables a la materia registral Estatal y sólo se entienden extensivas a los registros de comercio y de crédito agrícola, por cuanto que la titularidad de éstos corresponde por Ministerio de Ley a los Registradores de la propiedad, sin perjuicio de los Ordenamientos de carácter federal que regulan el funcionamiento de aquellos.

ARTÍCULO 3.- La Dirección del Registro Público de la Propiedad contará con las siguientes Dependencias:

- I. Una Dirección General
- II. Una Oficina Registral en cada de las Cabeceras Municipales.
- III. Una Oficialía de partes y un encargado de Archivo y Certificaciones en cada Oficina Registral.
- IV. El personal que señale el presupuesto respectivo.

ARTÍCULO 4.- En cada una de las Oficinas Registrales habrá cinco Secciones que serán destinadas a:

- I. La Primera, a Bienes Inmuebles.
- II. La Segunda, a Gravámenes.
- III. La Tercera, a Bienes Muebles.
- IV. La Cuarta, a Comercio y Personas Morales.
- V. La Quinta, a Decretos y Planes de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 5.- El personal deberá ser de reconocida solvencia moral, no haber sido condenado en causa criminal y acreditar por medio de un examen práctico ante el Director o el Jurado que éste designe, tener conocimientos generales sobre la función que desempeña el Registro Público.

CAPÍTULO SEGUNDO **“Del Director y de los Registradores”**

ARTÍCULO 6.- Para ser Director se requiere:

- I. Ser ciudadano Sudcaliforniano y haber cumplido los 25 años de edad.
- II. Ser Licenciado en Derecho, con título legalmente registrado y con tres años de práctica en el ejercicio de la profesión, en alguna Oficina Registral, en el Notariado o en la Judicatura.
- III. Ser de reconocida solvencia moral y no haber sido condenado en causa criminal.

ARTÍCULO 7.- Son atribuciones y facultades del Director:

- I. Ejercer la función directiva de la Institución del Registro Público de la Propiedad en todo el Estado.
- II. Vigilar el funcionamiento y mejoramiento de la Institución del Registro Público, con arreglo a las Leyes y Reglamentos que regulan la materia.
- III. Vigilar el exacto cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia de registro.
- IV. Resolver las dudas que ocurran a los Registradores. En caso de inconformidad del interesado, revisar los títulos presentados, siempre que el Registrador opine que no deben inscribirse y resolver si debe practicarse o rehusarse la inscripción. En este caso la inscripción sea firmada por el Director.
- V. Promover todas aquellas medidas que juzgue pertinentes para actualizar el sistema registral.
- VI. Dictar las medidas necesarias para una pronta y expedita inscripción de documentos no incorporados al sistema registral.
- VII. Cuidar que los títulos que deban registrarse se despachen por los Registradores correspondientes, por riguroso turno y dentro de los plazos que este Reglamento señale.
- VIII. Revisar por lo menos una vez cada trimestre los libros e inscripciones en ellos efectuados; de la Oficinas del Registro ubicadas en cada una de la Cabeceras Municipales en el Estado.
- IX. Ordenar en su caso, la reposición o restauración de los libros o documentos deteriorados, destruidos o extraviados, de acuerdo con las constancias existentes en los archivos de las Oficinas Registrales y las que proporcionen los Notarios, las Autoridades o los interesados.
- X. Despachar y firmar la correspondencia.
- XI. Girar instrucciones y circulares tendientes a unificar la práctica Registral en todo el Territorio del estado.
- XII. Dictar las providencias necesarias para facilitar y agilizar las actividades de las Oficinas Registrales.
- XIII. Hacer la Delegación de las funciones que deban estar a cargo de los Registradores.

- XIV. Hacer la distribución de las funciones que deban desempeñar los empleados conforme a las necesidades de cada una de las Oficinas Registrales en el Estado.
- XV. Revisar los documentos presentados y las inscripciones practicadas, siempre que lo estime conveniente.
- XVI. Autorizar con su firma, cuando lo considere conveniente, todos los certificados que se expidan de datos o de inscripciones que obren en los libros del Registro después de que hayan sido verificados, así como las anotaciones que hayan sido puestas al calce de los documentos registrados.

ARTÍCULO 8.- Para ser Registrador, se requieren los mismos requisitos que para ser Director, con la única salvedad de que podrá ser dispensado del requisito del título.

ARTÍCULO 9.- Son atribuciones de los Registradores:

- I. Asistir con puntualidad a sus labores.
- II. Acordar con el Director todos los asuntos inherentes al despacho de la Oficina Registral.
- III. Auxiliar al Director en las labores propias de su cargo y en las que éste le encomiende.
- IV. Despachar los asuntos que no estén reservados expresamente al Director.
- V. Controlar y supervisar las labores del personal de las diversas Secciones.
- VI. Revisar los documentos presentados y ordenar o denegar su inscripción.
- VII. Formular la cotización de los documentos que causen la inscripción.
- VIII. Hacer las inscripciones por riguroso turno, según el orden de presentación de las boletas de pago de los derechos respectivos y dentro de los cinco días hábiles siguientes al pago de los mismos derechos, salvo el caso de que por estarse haciendo otras inscripciones; no haya tiempo de efectuar aquellas.
- IX. Autorizar con su firma todas las inscripciones que se hicieren, las notas que pongan al margen de ellas, las que deban ponerse al calce de los títulos registrados y las certificaciones que se expidan.
- X. Suministrar al Director, todos los datos que éste solicite.
- XI. Vigilar la conducta de sus subalternos y exigir de ellos puntualidad y eficacia en las labores que se les encomienden.
- XII. Revisar las inscripciones que se asienten en los libros, cuidando que se hagan con sujeción a los preceptos legales vigentes y de este Reglamento y que los datos que en dichas inscripciones se asienten concuerden con las que consten en el título inscrito y con las constancias de los libros del Registro, especialmente cuidarán de la exactitud y concordancia de los antecedentes de propiedad que se dicten en los títulos y que obren en los libros del Registro.
- XIII. Firmar las constancias que se pongan en el original y duplicado del testimonio ológrafo y libro de registro respectivo y desempeñar las demás funciones que le correspondan de acuerdo con el Código Civil.
- XIV. Proponer al Director las medidas disciplinarias o sanciones que deban imponerse a los empleados de la Oficina de acuerdo con la gravedad de la falta.

ARTÍCULO 10.- El empleado que designe el Director en cada una de las Oficinas del Registro Público de la Propiedad, tendrá en su propia Oficina las funciones del Registrador, en las ausencias de éste.

ARTÍCULO 11.- Son obligaciones de los empleados:

- I. Asistir con puntualidad a las oficinas y permanecer laborando el tiempo señalado como horario de trabajo.
- II. Desempeñar con eficacia los trabajos que les sean encomendados por su superior.
- III. Vigilar que la consulta y manejo de los libros y documentos por el público, se realice con el cuidado y probidad necesarios para su conservación.
- IV. Observar ante el público una conducta solícita y respetuosa que contribuya a mejorar la imagen de la Oficina.
- V. Las demás que les señalen la ley para los Trabajadores al Servicio del Estado y Municipios y las condiciones generales de trabajo.

CAPÍTULO TERCERO **De los libros de Registro**

ARTÍCULO 12.- Cada libro tendrá cincuenta centímetros de largo y treinta y dos de ancho, cada página un espacio marginal de quince centímetros de ancho, al centro un espacio de quince centímetros y al margen derecho un espacio de dos centímetros. Los libros deberán estar empastados, forrados de tela y protegidos. Deberán contener 250 hojas debidamente foliadas.

ARTÍCULO 13.- Cada libro deberá estar autorizado por el Secretario General de Gobierno, quien asentará en la primera y en la última foja la siguiente razón “Queda autorizado este libro con tantas fojas útiles para las inscripciones correspondientes a la Sección tal volumen y tomo de la Oficina del Registro Público de la Propiedad, del Partido Judicial del lugar donde se encuentra instalada la Oficina, La Paz, B.C.S, la fecha”.

ARTÍCULO 14.- Cada libro tendrá en la portada la Sección a que corresponda, número del tomo y número del volumen.

ARTÍCULO 15.- El espacio a la izquierda de cada plana de los libros se destinará únicamente para las anotaciones marginales, que se harán en forma suscita.

ARTÍCULO 16.- El espacio al centro se destinará para las inscripciones.

ARTÍCULO 17.- Las quince últimas fojas de cada libro se destinarán exclusivamente para continuar las anotaciones marginales que no hayan podido asentarse al margen de las inscripciones correspondientes.

ARTÍCULO 18.- Cuando en un libro solo quedaren sin ocupar las quince fojas de que tratará el Artículo anterior, se pondrá una razón de cierre que autorizará el Registrador y que contendrá: La Sección a que corresponda, los números del tomo y volumen, así como el número de inscripciones que en el volumen obraren, fecha y sello de la Oficina.

ARTÍCULO 19.- Los oficios que se reciban y que tengan relación con los documentos que se inscriban en los libros, las solicitudes de certificaciones de particulares, planos, croquis, etc. se coleccionarán originales y se empastarán de manera que for...

TÍTULO SEGUNDO **DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL**

CAPÍTULO PRIMERO

De las inscripciones en general

ARTÍCULO 20.- El Registro Público de la Propiedad, es la institución mediante la cual el Estado proporciona al servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley deben surtir efectos contra terceros.

ARTÍCULO 21.- Está facultado para pedir el registro de un documento inscribible, el titular del derecho en él consignado, sus causahabientes, apoderados, representantes legítimos, el Notario que hubieren autorizado al acto; tratándose en los que el Estado tenga interés el Secretario General de Gobierno, y los Titulares de las Oficinas fiscales en los asuntos de su competencia.

ARTÍCULO 22.- Todo documento inscribible expresará los datos relativos a las personas de los otorgantes, a los bienes y derechos inscritos, debiendo contener los antecedentes de registro, excepto cuando se trate de primera inscripción.

Tratándose de hipotecas, fideicomisos traslativos de dominio, o de transacciones de dominio de inmuebles, contendrá, además el certificado de gravámenes por diez años anteriores a la fecha en que se solicite la inscripción de cada finca que se hipoteque, fideicomite o transmita. Para efectos del Registro Público, este certificado deberá ser utilizado y presentado dentro del término de noventa días naturales, después del cual deberá actualizarse.

ARTÍCULO 23.- Todo documento que se presente para su inscripción estará acompañado de copia simple para ser agregado al apéndice respectivo.

Cuando en un mismo documento consten varios actos inscribibles en distintos libros, se adjudicarán tantas copias como actos contenga y el Registrador podrá cotejar la copia simple, precio pago de los derechos correspondientes.

Cuando se trate de transmisión o modificación de la propiedad de fincas rústicas o urbanas, se acompañará el plano o croquis que dispone el Artículo 3,012 del Código Civil, debiéndose en estos casos manifestar previamente la operación en la Dirección de Catastro dependiente de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado, o con la Recaudación de Rentas de la jurisdicción de los bienes.

ARTÍCULO 24.- Dentro del plazo de cinco días a contar del en que el Registrador reciba un documento para su registro, lo examinará para ver si tiene el carácter de inscribible y si reúne los requisitos necesarios para ser inscrito de acuerdo con las disposiciones del Código Civil, de este Reglamento y demás Leyes aplicables al caso.

En caso afirmativo, dentro del mismo plazo, determinará de acuerdo con la tarifa, el monto de los derechos correspondientes y los interesados deberán acudir a recoger la boleta correspondiente, pagar los derechos en la caja respectiva y presentar copia de la boleta con la constancia de haber sido pegada, en la Sección en donde se encuentre el título o documento.

ARTÍCULO 25.- Si dentro del plazo señalado en el Artículo anterior no cumpliere el interesado con los requisitos que esa disposición establece, el Registrador se abstendrá

de hacer la inscripción y remitirá el título a la Oficialía de partes, ordenando la cancelación del asiento de presentación.

ARTÍCULO 26.- Si el interesado no quedare conforme con la cotización de derechos practicados por el Registrador, dentro del mismo plazo de diez días acudirá al Recaudador del Rentas para que éste decida cual debe ser el monto de los derechos que se deban pagar. En caso de que el interesado tampoco estuviere conforme con esta decisión, dentro de los cinco días siguientes al en que hubiere sido dictado, podrá acudir por escrito al Secretario de Finanzas del Estado entregando copia de su recurso al Registrador Público, para que quede en suspenso la sanción establecida en el Artículo anterior, hasta que resuelva el Secretario de Finanzas.

ARTÍCULO 27.- Toda inscripción comenzará con la mención de los bienes que se trate. A continuación se expresará su ubicación, extensión superficial si la expresara el título, y sus linderos. Después se consignarán los demás datos a que se refiere al Artículo 3,015 del Código Civil.

ARTÍCULO 28.- Cuando un mismo título de refiere a varias fincas, se comenzará la inscripción con la mención de una de ellas y la expresión de los datos relativos a la misma a que se refiere el Artículo anterior. Después de procederá de igual manera sucesivamente con las demás fincas. Por último, se harán constar los demás datos que deban aparecer en la inscripción y que se refieren a todas ellas.

La inscripción en este caso tendrá tantos números cuantas fincas comprenda el registro.

ARTÍCULO 29.- En el caso del Artículo anterior se destinarán cuando menos veinte renglones a los datos relativos a casa finca, para que en el margen haya un espacio suficiente en el que se inscribirán las anotaciones a la misma finca.

ARTÍCULO 30.- Cuando haya diferencia entre los datos del registro y los del título, se deberá justificar conforme a derecho la variación o cambio de datos de la identidad de la finca registrada con la que es objeto del acto contenido en el título que se pretende inscribir. Esta justificación podrá hacerse en vía de jurisdicción voluntaria ante el Juez competente, o bien, mediante un documento aclaratorio suscrito por los mismos otorgantes con las mismas formalidades de aquel cuya inscripción se solicite.

ARTÍCULO 31.- Para dar a conocer con toda exactitud las fincas y los derechos que les afecten, se observará lo dispuesto por el Artículo 3,015 del Código Civil, con sujeción a las reglas siguientes:

- I. La naturaleza de la finca se expresará manifestando si es rústica o urbana y el nombre con el que las de su clase sean conocidas en la demarcación del registro.
- II. La situación de las fincas rústicas se determinará expresando si están ubicadas en la cabecera del Partido Judicial de que se trate o en las Delegaciones y sus linderos con otras fincas.
- III. La situación de las fincas urbanas se determinará expresando la población en que se hallen, el nombre de la calle o lugar, el número si lo tuviere y, si aquél o éste fueren de fecha reciente se expresarán los que hubieren tenido antes.
- IV. La medida superficial se mencionará en la forma en que constare en el título y con las denominaciones del sistema métrico decimal.

- V. Toda inscripción relativa a fincas en que el suelo pertenezca a una persona y el edificio o plantación a otra, expresará con claridad esas circunstancias.
- VI. La naturaleza del derecho se inscribirá con el nombre que se le dé en el título, y si no se le diere ninguno, no se designará tampoco en la inscripción.
- VII. El valor de la finca o derecho inscrito se hará constar en la misma forma en que apareciere en él. Deberá tenerse en cuenta, en su caso lo dispuesto en el artículo 2,912 del Código Civil.
- VIII. Para dar a conocer la extensión, condiciones y cargas de los derechos que deban inscribirse, se hará mención circunstanciada literal de todo lo que, según el título, limite al mismo derecho y las facultades del adquirente en provecho de otro, ya sea persona cierta o ya indeterminada, así como los plazos en que venzan las obligaciones contraídas, si fueren de esta especie las inscritas. Al inscribirse una escritura de adjudicación, otorgada por virtud de remate judicial o administrativa, se hará constar si la resolución judicial o administrativa que ordenó la adjudicación quedó firme, o si, por el contrario, se encuentra pendiente de algún recurso ordinario o extraordinario que pueda nulificarla o dejarla sin efecto. Se hará constar asimismo, si la adjudicación se inscribe por virtud de contrafianza otorgada para ese efecto por el interesado. En su caso se inscribirá la resolución que nulifique o deje sin efecto la adjudicación.
- IX. Los nombres que deban consignarse en la inscripción se expresarán según resulte del título, sin que sea permitido el Registrador, ni aun con acuerdo de las partes, añadir ni quitar ninguno.

ARTÍCULO 32.- Cuando el acto se haya celebrado por medio de representantes se hará constar en la inscripción la comprobación de la personalidad, de tal manera que pueda apreciarse por los terceros si esa personalidad fue bastante para la validez del acto inscrito.

ARTÍCULO 33.- El Registrador se rehusará a hacer la inscripción que se le pida, si encuentra que el título presentado no es de los que deban inscribirse, no llena las formas extrínsecas exigidas por la Ley o no contiene los datos a que se refieren los Artículos 3,015 del Código Civil, los relativos a este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables al caso.

ARTÍCULO 34.- El Registrador rehusará asimismo la inscripción de documentos privados, cuando no aparezca comprobada la capacidad de los otorgantes o la representación del que celebre o ejecute el acto a nombre de otro.

ARTÍCULO 35.- En cualquiera de los casos de que tratan los Artículos anteriores, el Registrador devolverá el título sin registrar, dejándolo a disposición de los interesados en la Oficialía de partes siendo necesaria resolución judicial para que se haga el registro, todo ello sin perjuicio de hacer la inscripción preventiva ordenada por el Artículo 3,014 del Código Civil, tan pronto como se pagaren los derechos respectivos.

ARTÍCULO 36.- Los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra entidad Federativa sólo se inscribirán si reúnen las formas exigidas por las Leyes del lugar de su otorgamiento, siempre y cuando no sean contrarias al Código Civil aplicables en el Estado ni en este Reglamento. En caso de actos celebrados en el extranjero además de las formalidades anteriores deberán estar legalizadas las firmas del funcionario que autorizó el acto por las autoridades competentes del País.

ARTÍCULO 37.- Las resoluciones judiciales dictadas por Jueces o Tribunales de otra Entidad Federativa sólo se inscribirán por mandato de una Autoridad Judicial competente del Estado de Baja California Sur.

ARTÍCULO 38.- El Registrador no juzgará la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta una inscripción; pero si a su juicio concurre alguna circunstancia por la que legalmente no deba practicarse la inscripción, lo hará saber así a la autoridad respectiva, si a pesar de ello ésta insistiere en el registro, se hará el mismo, insertándose en la inscripción el oficio en que se hubiere ordenado, archivándose el original.

ARTÍCULO 39.- En toda inscripción deberá expresarse la fecha y hora de presentación de la boleta de pago de los derechos de registro. Esta fecha y hora serán las que fijen el orden en el que se practicarán las inscripciones, sin perjuicio de la prelación que corresponda según los Artículos 3,017 y 3,018 del Código Civil.

ARTÍCULO 40.- Si el aviso establecido en el Artículo 3,018 del Código Civil no contiene todos los datos prevenidos en el mismo Artículo o estos datos estuvieren equivocados, no se hará la anotación preventiva, y con nota puesta al calce del mismo, se devolverá a la Oficialía de Partes, a disposición del interesado.

ARTÍCULO 41.- En cada libro de cada Sección, las inscripciones irán numeradas progresivamente.

ARTÍCULO 42.- Todas las inscripciones estarán escritas con claridad sin abreviaturas, ni correcciones, los números se escribirán también con letra cuando hubiere alguna equivocación y se advirtiere ésta antes de firmarse la inscripción se harán las enterrerenglonaduras necesarias y se pasará una línea delgada sobre las palabras equivocadas, de modo que se puedan leer y antes de la firma se salvará lo testado, con la expresión de que no valen, y lo enterrerenglonado con la expresión que si vale. La firma que autoriza la inscripción se pondrá en el renglón inmediato a la misma. Después de firmada una inscripción por el Registrador, los errores materiales o de concepto que en ella se hubieren cometido sólo podrán corregirse en la forma y términos indicados en el título tercero Capítulo Segundo de este Reglamento.

ARTÍCULO 43.- Inmediatamente después de que se haga una inscripción se pondrá al calce del título inscrito una nota que contenga la fecha y hora de su presentación, el número del asiento del libro de entradas, y los números de la Sección, inscripción, serie en su caso, tomo, volumen, fojas, el monto de los derechos pagados y el número de la boleta de pago y por último, la fecha y firmas del Registrador y encargado de la Sección.

ARTÍCULO 44.- Cuando se registre un acto por virtud del cual se perfeccione o se resuelva la adquisición del derecho inscrito, se pondrá al margen de la inscripción principal una nota de referencia del nuevo registro. En igual forma se harán constar, a petición del interesado, o por orden judicial, los pagos que se hagan de las cantidades que, según las inscripciones, se hayan quedado debiendo.

ARTÍCULO 45.- No podrá inscribirse en el Registro ningún título en el que se trasmitan, modifiquen o graven los bienes pertenecientes a alguna sucesión, sin que previamente se registre el testamento y el nombramiento de albacea definitivo y se haya anotado además, en ambos casos, la partida de defunción del autor de la herencia, todo con relación a esos

bienes. Este requisito no será exigible cuando el acto emane de una autoridad judicial o administrativa.

ARTÍCULO 46.- Las escrituras de partición y adjudicación no se inscribirán sin que ya estén registrados los bienes adjudicados a favor del autor de la sucesión de que se trata.

ARTÍCULO 47.- No se podrá inscribir ningún derecho que afecte una propiedad, como patrimonio de familia, usufructo, servidumbre, ni embargo, secuestro, intervención, aseguramiento de bienes y otros similares, sin que antes se inscriba la propiedad misma.

ARTÍCULO 48.- Registrado un título de propiedad a favor de una persona, no se podrá inscribir ningún otro en favor de persona distinta a sus causahabientes entre tanto no se decrete por el Juez competente la nulidad de la inscripción.

ARTÍCULO 49.- Todos los documentos expedidos por la Dirección y sus Dependencias deberán ser autorizados con la firma del Funcionario o empleado correspondiente y el sello de la Oficina; también deberá ser autorizado el principio y fin de todo libro para uso del Registro.

CAPÍTULO SEGUNDO **“De la Sección Primera”** **Bienes Inmuebles**

ARTÍCULO 50.- Se inscribirán en la Sección Primera:

- I. Los títulos por los cuales se adquiere, trasmite, modifique o extingue el dominio o la posesión sobre inmuebles.
- II. La condición resolutoria en las ventas a que se refiere la Fracción I del Artículo 2,310 del Código Civil.
- III. Cualesquiera otras condiciones resolutorias a las cuales se sujetare una transmisión de propiedad.
- IV. La venta de inmuebles con reserva de propiedad a que se refiere el Artículo 2,312 del Código Civil haciéndose constar expresamente el pacto de reserva.
- V. La enajenación de inmuebles bajo condición suspensiva, expresándose cual sea ésta. En los casos de esta Fracción y de la anterior no se cancelará la inscripción de propiedad que existiere a nombre del vendedor o enajenante, sino se anotará dicha inscripción.
- VI. El cumplimiento de las condiciones a que refiere las cuatro Fracciones anteriores.
- VII. Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos previstos en la Fracción I.
- VIII. Las escrituras de adjudicación y participación de bienes hereditarios que entrañe la transmisión o modificación de la propiedad de bienes inmuebles.
- IX. El auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo y discernimiento del cargo en los casos de intestado en que se produzca cualquiera de los efectos de la Fracción I. En los casos previstos en esta Fracción y en la anterior, se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia.
- X. Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes siempre que produzca los efectos señalados en la Fracción I.
- XI. El testimonio de las informaciones ad- perpetuam promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo dispuesto en el Código de procedimientos Civiles.

- XII. Los fideicomisos sobre inmuebles en los que se trasmite la propiedad, según lo mandado en el Artículo 353 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.
- XIII. Las resoluciones administrativas que produzcan la afectación de bienes inmuebles a fines de utilidad pública.
- XIV. La escritura de protocolización de los estatutos de las fundaciones de beneficencia privada en cuanto se refiere a bienes inmuebles.
- XV. Los convenios o resoluciones sobre división de copropiedad de inmuebles.
- XVI. Las capitulaciones matrimoniales sobre inmuebles y la disolución de la sociedad conyugal sobre las mismas.
- XVII. Los demás títulos que la Ley ordene que sean registrados y produzcan cualquiera de los efectos de la Fracción I.

ARTÍCULO 51.- Para los efectos de este Reglamento se considerará como una sola finca:

- I. El terreno con o sin construcciones, cuyos linderos formen un perímetro.
- II. La perteneciente a varias personas en comunidad mientras no se divida, mediante título legal.
- III. La rústica sujeta a un solo giro y dirección aún cuando unas partes estén totalmente separadas de otras.
- IV. La urbana con una sola entrada, aún cuando las diferentes construcciones, pisos o departamentos de ella pertenezcan a distintos dueños, circunstancia que será anotada en el registro. Las que den acceso, una a los departamentos altos y otra a los bajos, sea de un mismo dueño.

ARTÍCULO 52.- No se considerarán como una sola finca las contiguas independientes entre sí y con distintas entradas, aún cuando pertenezcan a un solo dueño.

ARTÍCULO 53.- Cuando se divida una finca señalada en el Registro correspondiente, se inscribirá como finca nueva la parte que se separe a favor del nuevo dueño.

ARTÍCULO 54.- Cuando se practique una subdivisión, lotificación, relotificación, o fraccionamiento de un predio en manzana o lotes, el interesado deberá presentar para su inscripción, un plano debidamente autorizado por las Dependencias competentes conforme a la Ley, copia de las autorizaciones correspondientes, así como la relación pormenorizada de lotes para que se inscriban como fincas nuevas.

Sin este requisito no se podrá registrar la enajenación o gravamen de una fracción.

ARTÍCULO 55.- Cuando se reúnan dos fincas para formar una sola, se inscribirán ésta como una nueva finca, haciéndose mención de ella al margen de cada una de las inscripciones anteriores relativas al dominio de las fincas que se reúnen. En la nueva inscripción se hará también mención a dichos registros.

ARTÍCULO 56.- Cuando se inscriba el título traslativo de dominio de una finca o de parte de ella, en el margen del registro que apareciese a favor del enajenamiento se pondrá una nota de cancelación total o parcial, según el caso, de esa inscripción, indicándose el nombre de la persona a la que pasa la propiedad y citándose la Sección, tomo, volumen, fojas y número del registro hecho a favor del adquirente. Esta nota llevará fecha y firma del Registrador.

ARTÍCULO 57.- Tratándose de fincas no inscritas, puede inscribirse el título que se presente, sin exigirse inscripciones anteriores; dichas inscripciones se asentarán como la primera de la finca.

ARTÍCULO 58.- De toda inscripción que se practique en la Sección Segunda, se pondrá una anotación al margen de la inscripción en otra Sección relativa al Derecho inscrito que se limite, grave o modifique.

ARTÍCULO 59.- En los libros de la Sección Primera se harán las inscripciones de los testimonios de escrituras públicas; las inscripciones de los documentos privados, y también se registrarán las resoluciones judiciales y administrativas, y los documentos públicos o privados que se otorguen como consecuencia de esas resoluciones.

ARTÍCULO 60.- Cada libro comprenderá tomos de numeración progresiva y cada tomo se compondrá de volúmenes cuyo número se fijará económicamente por el Director, según el mayor o menor movimiento de las operaciones que deban inscribirse en cada libro.

CAPÍTULO TERCERO **“De la Sección Segunda, Gravámenes”**

ARTÍCULO 61.- Se inscribirán en la Sección Segunda:

- I. Los títulos por los cuales se grave el dominio de los bienes inmuebles y aquellos por los que se adquieran, transmitan, modifiquen, graven o extingan los derechos reales sobre inmuebles distintos del dominio.
- II. La limitación del dominio del vendedor en el caso a que se refiere el Artículo 2,313 del Código Civil.
- III. El vencimiento de la obligación futura y el cumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias a que se refieren los Artículos 2,921 a 2,923 inclusive del Código Civil.
- IV. Los créditos refaccionarios o de habilitación y avío, según lo mandado en los Artículos 326 Fracción IV y 334 Fracción VII, de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.
- V. La constitución del patrimonio de familia.
- VI. Los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipo de rentas por más de tres años.
- VII. Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la Fracción I.
- VIII. Los testamentos por efecto de los cuales se constituyan o modifiquen derechos reales, distintos de la propiedad, haciéndose el registro después de la muerte del testador.
- IX. Los fideicomisos en los que el fideicomitente se reserva expresamente la propiedad.
- X. Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes por la que se afecten los derechos reales sobre inmuebles, distintos de la propiedad.
- XI. Los embargos de bienes inmuebles o de derechos reales constituidos sobre ellos.
- XII. Las cédulas hipotecarias.
- XIII. Las anotaciones relativas a fianzas judiciales y las cancelaciones de las mismas, las cuales se harán en esta Sección al margen de las inscripciones relativas de la Sección.

XIV. Las demandas a que se refiere la Fracción VI del Artículo 2,898 del Código Civil.

ARTÍCULO 62.- La cesión del derecho de hipoteca o de cualquier otro real se hará constar por medio de una inscripción, de la cual se tomará nota al margen de la inscripción relativa a la constitución del derecho objeto de la cesión.

ARTÍCULO 63.- Cuando se trate de la inscripción de demanda, embargo, cédula hipotecaria, secuestro, intervención o aseguramiento sobre inmuebles, decretados por las autoridades judiciales o por las administrativas, deberán presentarse al Registro copias certificadas por duplicado de las diligencias respectivas, para que una de ellas se agregue al apéndice, una vez hecho el registro, y otra se devuelva debidamente anotada por el Registrador.

ARTÍCULO 64.- Las inscripciones a cargo de la Sección Segunda sólo se llevarán a efecto cuando el predio de que se trate estuviere registrado a favor de la persona que constituya el derecho o en contra de la cual se hubiere decretado la providencia.

ARTÍCULO 65.- en el caso de la solicitud formulada por los interesados a que se refiere el Artículo 2,924 del Código Civil, el Registrador tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas para poder dar curso a la solicitud.

ARTÍCULO 66.- Las inscripciones de arrendamiento expresaran las circunstancias exigidas para las inscripciones en general y, además el valor del arrendamiento, su duración y si el arrendatario queda o no facultado para subarrendar el predio arrendado a traspasar sus derechos.

ARTÍCULO 67.- Los libros de la Sección Segunda se compondrán de tomos de numeración progresiva y cada tomo se dividirá en volúmenes cuyo número se fijará económicamente por el Director, según el mayor o menor movimiento de las operaciones que deban inscribirse.

CAPÍTULO CUARTO **“De la Sección Tercera, Bienes Muebles”**

ARTÍCULO 68.- Se inscribirán en la Sección Tercera:

- I. La condición resolutoria en la venta de bienes muebles a que se refiere la Fracción II del Artículo 2,310 del Código Civil.
- II. Los contratos de prenda que menciona el Artículo 2,859 del propio Código.
- III. El pacto por el cual el vendedor se reserva la propiedad de los muebles vendidos a que se refiere el Artículo 2,312 del Código Civil; la limitación del dominio del vendedor que establece el artículo 2,313 del mismo Código, en su caso el cumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias a que haya estado sujeta la venta. Los actos de que trata esta Fracción y las dos anteriores se registrarán cuando los muebles se encuentren en el Estado de Baja California Sur, al celebrarse el contrato.
- IV. La prenda de los frutos pendientes de los bienes raíces a que se refiere el Artículo 2,857 del Código Civil, anotándose esa inscripción al margen del registro de la propiedad del bien raíz.

- V. La prenda de título de crédito que legalmente deba constar en el Registro Público, anotándose esta inscripción al margen de la hipoteca a la que se afecte.

ARTÍCULO 69.- Las inscripciones de bienes muebles que se hagan en la Sección Tercera, contendrán, en su caso, la naturaleza del mueble, la serie, el número progresivo de fábrica, el número de modelo, el tipo, el nombre de la fábrica, el número del motor, cualesquiera otras señales que sirvan para identificarlos de manera indubitable; además, los nombres del vendedor y del comprador.

CAPÍTULO QUINTO

“De la Sección Cuarta, Comercio y Personas Morales”

ARTÍCULO 70.- Se inscribirán en la Sección Cuarta:

- I. Las escrituras en las que se constituyan, reformen y disuelvan las sociedades civiles.
- II. La escritura constitutiva y los estatutos de las asociaciones y las escrituras en las que se reformen o disuelvan.
- III. Los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil.
- IV. Las fundaciones de beneficencia privada.
Los actos que deban inscribirse conforme al Artículo 21 del Código de Comercio, salvo lo previsto en las Fracciones I y III del Artículo 50; I, II, III, IV, VI, IX, X y XI del Artículo 61 y 62 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 71.- Las inscripciones de sociedades contendrán:

- I. Los nombres y apellidos de los otorgantes.
- II. La razón social y el domicilio.
- III. El objeto de la sociedad.
- IV. El importe del capital social, si lo hubiere y la aportación con que cada socio debe contribuir.
- V. Su duración.
- VI. La manera de repartirse las utilidades y pérdidas.
- VII. Las facultades que se hayan concedido a los socios administradores y los poderes.
- VIII. Los datos a que se refieren las Fracciones V, VI y VII se harán constar en el registro si estuvieren contenidos en el contrato de sociedad.

ARTÍCULO 72.- La inscripción de la escritura constitutiva y de los estatutos de las sociedades, contendrán los datos a que se refieren las Fracciones I, III y VII Artículo anterior, y además el de la asociación, en cuanto estos datos constaren en el documento presentado al Registro, además, un ejemplar de los estatutos se agregará al apéndice de que trata el Artículo 23 de este Reglamento.

ARTÍCULO 73.- En las inscripciones de fundación de beneficencia privada se hará constar íntegramente la aprobación de la inscripción por la autoridad competente y un extracto de los estatutos. Un ejemplar de éstos se agregará al apéndice de que trata el Artículo 23 de este Reglamento.

ARTÍCULO 74.- Serán aplicables a las inscripciones de que trata este Capítulo, lo dispuesto en el Capítulo II del Título Primero del Código de Comercio y su Reglamento.

CAPÍTULO SEXTO
“De la Sección Quinta”
Del Registro de Planes de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 75.- La Sección Quinta será en la que se inscribirán los Planes de Desarrollo Urbano, las declaratorias y todas las resoluciones administrativas que afecten el desarrollo urbano del Estado de Baja California Sur.

ARTÍCULO 76.- La Sección Quinta se llevará en 5 libros y los volúmenes que fueran necesarios los cuales serán:

Libro uno.- Registros de los Planes Estatal, Municipal y partes del Plan Nacional de Desarrollo Urbano que involucren al Estado.

Libro dos.- Registro de Planes de Desarrollo Urbano de los Centros de Población, planes parciales, sectoriales, regionales y subregionales así como los planes de zonas de conurbación.

Libro Tres.- Registro de Programas y Declaratorias.

Libro Cuatro.- Registro de modificaciones y cancelaciones.

Libro Cinco.- Decretos.

ARTÍCULO 77.- La Dirección de Planificación y Urbanismo deberá entregar por duplicado toda la documentación relativa a los planes y declaratorias que deban inscribirse en esta Sección. Un ejemplar lo archivará el Registrador y el otro lo destinará para consultas al público.

CAPÍTULO SÉPTIMO
“De los Índices”

ARTÍCULO 78.- En cada Oficina del Registro Público se formularán índices por separado para los predios urbanos y rústicos ubicados en su jurisdicción y por nombres de las personas interesadas. Estos índices constarán de archiveros con tarjetas y libros con nombres y por orden alfabético.

ARTÍCULO 79.- Los libros estarán marcados con las letras del alfabeto, pudiendo, haber cuando sea necesario, varios libros con una misma letra, los cuales se distinguirán entre sí por números progresivos. Las tarjetas se colocarán en los archiveros por riguroso orden alfabético.

ARTÍCULO 80.- En los índices de fincas figurarán los nombres que tengan las calles, cuando se haga la inscripción, y además se hará mención del nombre antiguo, si lo hubiera en el título registrado.

ARTÍCULO 81.- Habrá cuatro índices por personas, relativos a los registros de cada una de las Secciones, Primera, Segunda, Tercera y Cuarta.

ARTÍCULO 82.- Cada uno de dichos índices constará de libros con hojas sustituibles. Estos libros estarán marcados con las letras del alfabeto, pudiendo haber, cuando sea necesario, varios libros con una misma letra, los que se distinguirán entre sí por números progresivos. Cada libro contendrá en blanco hojas que se colocarán en grupos escalonadamente con las letras del alfabeto.

ARTÍCULO 83.- Cada anotación se asentará en el libro cuya letra corresponda a la inicial del apellido de la persona y en la hoja que, en el abecedario interior escalonado, lleve la letra que corresponda a la inicial del nombre de la misma persona.

ARTÍCULO 84.- Los asientos de la Sección Primera contendrán los datos siguientes: El nombre y apellido del adquirente, el número de la casa o lote y manzana, el nombre de la calle, pueblo, colonia, barrio o paraje de su ubicación y la cita de registro, todo en columnas.

ARTÍCULO 85.- Los asientos de la Sección Segunda contendrán los datos siguientes: El nombre y apellido del deudor y los del acreedor, en sus respectivos lugares y lo relativo a la finca y cita de registro en la misma forma que en el índice de la Sección Primera, en columnas.

ARTÍCULO 86.- Los asientos de la Sección Tercera contendrán los nombres y apellidos del vendedor o acreedor y del comprador o deudor, naturaleza del mueble y del acto cita de registro.

ARTÍCULO 87.- Los asientos de la Sección Cuarta contendrán los nombres de las personas morales, su naturaleza y la del acto y registro.

TÍTULO TERCERO
De las anotaciones y de la rectificación
Y extensión de las inscripciones.

CAPÍTULO PRIMERO
“De las anotaciones marginales”

ARTÍCULO 88.- Las anotaciones se asentarán ocupando toda la extensión del margen, en el número de renglones que fuere necesario; si en el último renglón quedare alguna parte en blanco, se llenará con una línea horizontal.

ARTÍCULO 89.- Cada anotación de una inscripción llevará el número progresivo, tendrá la fecha en que se extienda y estará firmada por el Registrador.

ARTÍCULO 90.- Serán objeto de anotaciones marginales:

- a) Las anotaciones preventivas a que se refiere el Artículo 3,018 del Código Civil y demás ordenamientos legales vigentes.
- b) Las notas relativas al otorgamiento de fianzas y cancelación de las mismas de que trata el Artículo 2,852 del Código Civil.
- c) Las ordenes de suspensión provisional o definitiva en los juicios de amparo.
- d) Las notas de referencia de otras inscripciones que tengan relación con la principal a la que se refieren.

ARTÍCULO 91.- No serán materia de anotaciones marginales, sino de inscripción principal; las diligencias de posesión, las informaciones ad-perpetuán, las cédulas hipotecarias, las cesiones de derechos, las divisiones de copropiedad, las prórrogas de plazo de hipotecas, las ampliaciones de hipotecas, las substituciones de deudores, las demandas sobre bienes litigiosos, las de nulidad y las de cancelación de inscripciones, rectificaciones, constituciones de patrimonio familiar, sentencias definitivas, las inscripciones provisionales a que se refiere el Artículo 3,014 del Código Civil, condiciones resolutorias o suspensivas y, en general, todos los actos por los que deba practicarse una inscripción, según los Artículos 50, 61, 68, 70, 106 y demás relativos de este Reglamento. En los casos mencionados al margen sólo se pondrá la nota de referencia de que trata el inciso d) del Artículo 90.

CAPÍTULO SEGUNDO

“De la rectificación de las inscripciones”

ARTÍCULO 92.- La rectificación de las inscripciones, por causa de error material o de concepto, sólo procede, cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción.

ARTÍCULO 93.- Se entenderá que se comete error material, cuando sin intención conocida se inscriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiar las del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción, ni el de ninguno de sus conceptos.

ARTÍCULO 94.- 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 el Registrador se hubiere formado un juicio equivocado del contenido del título, por una errónea clasificación del contrato o acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia.

ARTÍCULO 95.- Los Registradores, de acuerdo con el Director, podrán rectificar los errores materiales cometidos:

- I. En las inscripciones o cancelaciones cuyos respectivos títulos se encuentren en el Registro.
- II. En los asientos de presentación, notas marginales, asientos en los índices o indicaciones de referencia, aunque los títulos respectivos no se encuentren en la Oficina del Registro, siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar a conocer el error y sea posible rectificarlo en ella.

ARTÍCULO 96.- Los Registradores no podrán rectificar, sin la conformidad del interesado que posea el título inscrito o en defecto de dicha conformidad, sin mandato judicial, los errores materiales cometidos.

- I. En las inscripciones o cancelaciones cuyos respectivos títulos no se encuentren en el Registro.
- II. En los asientos de presentación, notas marginales, asientos en los índices o indicadores de referencias, cuando dichos errores no puedan comprobarse por las inscripciones principales respectivas y no existan tampoco los títulos en la Oficina del Registro, siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar a conocer el error y sea posible rectificarlo en ella.

ARTÍCULO 97.- En los casos previstos en el Artículo anterior, el interesado que posea el título inscrito podrá, presentándolo, pedir por escrito al Registrador la rectificación, y si éste se rehúsa a hacerla, deberá comunicar por escrito al interesado los motivos de oposición, quedando expeditos los derechos de éste para acudir a la autoridad judicial, solicitando la rectificación.

ARTÍCULO 98.- Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones o en otros asientos referentes a ellas no se rectificarán sin el acuerdo unánime, que conste por escrito, de todos los interesados o en virtud de providencia judicial que así lo ordene, cuando no exista ese acuerdo.

Los mismos errores cometidos en asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlos a conocer, podrá rectificarlos por sí el Registrador de acuerdo con el Director.

ARTÍCULO 99.- El Registrador o cualquiera de los interesados en una inscripción, podrá oponerse a la rectificación que otro solicite por causa de error de concepto que suponga equivocado con el correspondiente en el título a que la inscripción se refiera. La controversia que se suscite por este motivo se resolverá judicialmente.

ARTÍCULO 100.- Los errores materiales que se cometan en la redacción de los asientos no podrán salvarse con enmiendas, tachas, ni raspaduras, ni por otro medio que un asiento nuevo en el cual se exprese y rectifique el error cometido en el anterior. Por ese nuevo asiento no se cobrarán derechos.

ARTÍCULO 101.- Los errores de conceptos de rectificación por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el Registrador reconociere su error o el Juez o el Tribunal lo declarare; en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo y las partes convinieren en ello o lo declarare así una sentencia judicial. Si el error de concepto cometido lo hubiere sido por culpa del Registrador, no se cobrarán derechos por la inscripción de rectificación.

ARTÍCULO 102.- Los asientos de rectificación no surtirán efectos retroactivos, sino únicamente, desde la fecha en que se hiciere constar la rectificación.

ARTÍCULO 103.- Hecha la rectificación de una inscripción o cancelación, se rectificarán también los demás asientos relativos a ella que se hallen en los libros.

CAPÍTULO TERCERO **“De la extinción de las inscripciones”**

ARTÍCULO 104.- Las inscripciones se extinguen por las causas previstas en el Código Civil.

ARTÍCULO 105.- El consentimiento de las partes para la cancelación de una hipoteca o de un embargo, puede asentarse en nota puesta por el Notario que extienda la escritura de cancelación o de transmisión de dominio o del derecho real inscrito, al pie del testimonio de la escritura respectiva, o por manifestación hecha y ratificada ante el Registrador por los interesados, en este caso el Registrador tiene la obligación de

cerciorarse de la voluntad, identidad de las partes y de la autenticidad de sus firmas en la forma establecida en el título Cuarto de este Reglamento, acerca de que consiente en la cancelación.

ARTÍCULO 106.- La cancelación de una inscripción de hará mediante un nuevo asiento en el que se exprese que queda extinguido o transmitido el derecho inscrito en todo o en parte.

ARTÍCULO 107.- Cuando se cancele una inscripción de una hipoteca por consentimiento del acreedor o por resolución judicial, se cancelará de oficio la cédula hipotecaria que pesa sobre la finca hipotecada si la hubiere.

ARTÍCULO 108.- En el caso de la Fracción II del Artículo 3,039 del Código Civil, el Registrador tiene la obligación de cerciorarse de la voluntad e identidad de las partes y de la autenticidad de sus firmas en la forma establecida en el título Cuarto de este Reglamento.

ARTÍCULO 109.- La cancelación de la inscripción de un embargo, secuestro, intervención de inmuebles o cédula hipotecaria, solo se hará por mandamiento escrito de la misma autoridad que lo hubiere ordenado o de la que legalmente la substituya en el conocimiento del negocio, archivándose la orden en el apéndice respectivo.

La cancelación también podrá hacerse por el consentimiento del acreedor, hecho constar en forma auténtica.

ARTÍCULO 110.- Las cancelaciones de que hablan los Artículos anteriores, además de la tildación de la partida respectiva, en la Sección Segunda, se harán constar en el mismo margen en que obre la nota relativa a dicha partida, en el libro de la Sección Primera.

ARTÍCULO 111.- En los casos de consolidación de un derecho real con el de propiedad, se cancelará la inscripción de aquél debiendo hacerse la anotación conducente.

ARTÍCULO 112.- Independientemente de la voluntad de los interesados y de los demás casos previstos en el Código Civil, si alguna Ley especial exigiere el cumplimiento de algún otro requisito para hacer la cancelación, se observará también lo dispuesto en esa Ley especial.

TÍTULO CUARTO **“De la ratificación de documentos privados”**

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 113.- El Registrador se encargará de examinar los documentos privados que se presenten, para el efecto de la Fracción III del Artículo 3,011 del Código Civil y de asentar la constancia a que se refiere la citada Fracción, así como la del Artículo 2,321 del mismo Código.

ARTÍCULO 114.- El Registrador de rehusará a asentar la mencionada constancia, en el caso de que el documento que se le presente no fuere válido con arreglo a la Ley.

ARTÍCULO 115.- Para que el mismo Registrador haga constar que se ha cerciorado de la autenticidad de las firmas puestas en los documentos citado, será necesario que conozca a los otorgantes o que se asegure de su identidad por algún medio de prueba bastante, especialmente por los testigos que conozca, haciéndolo constar así. En este último caso, los testigos de conocimiento firmarán también la constancia que suscriba el Registrador.

ARTÍCULO 116.- Para que haga constar la voluntad de las partes será necesario que el Registrador no observe en ellas manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tenga noticias de que estén sujetas a incapacidad civil.

ARTÍCULO 117.- Cuando los otorgantes representen a alguna o algunas de las partes, aquéllas deberán declarar sobre la capacidad legal de sus representantes y acreditar debidamente sus representaciones.

ARTÍCULO 118.- El hecho de que un documento sea autorizado por el Registrador; no impedirá que al presentarse a la Sección que corresponda del mismo Registro, para su inscripción, se rehúse ésta con fundamento en los Artículos 33 y 35 de este Reglamento.

ARTÍCULO 119.- Las reglas contenidas en este Capítulo serán aplicables a la Autoridad Municipal o al Juez de Paz, cuando aquélla o ésta hubiere de poner en los documentos privados la constancia a que se refiere la mencionada Fracción III del Artículo 3,011 del Código Civil.

TÍTULO QUINTO

CAPÍTULO PRIMERO.

“Del Archivo y de las certificaciones”

ARTÍCULO 120.- El archivo tendrá a su cargo la guarda de los libros y apéndices del Registro Público y la formación y guarda de los índices.

ARTÍCULO 121.- El encargado del archivo practicará la búsqueda necesaria y rendirá los informes al Registrador para que éste expida los certificados a que se refieren los Artículos siguientes.

ARTÍCULO 122.- El Registrador tiene la obligación de dar a quien lo solicite, certificaciones literales o en extracto, de las inscripciones o constancias contenidas en los libros del Registro.

De los documentos archivados de una autoridad Judicial o Administrativa sólo se expedirán certificados por mandato del Director.

ARTÍCULO 123.- Cuando en la solicitud o mandamiento no se expresare si la certificación ha de ser literal o en extracto dará en ésta última forma.

ARTÍCULO 124.- Las certificaciones de inscripciones de todas clases, relativas a bienes determinados, comprenderán todas las inscripciones hechas en el período que se señale, sobre los mismos bienes y que no estén canceladas.

ARTÍCULO 125.- Las certificaciones de inscripciones de especie determinada, comprenderán todas las de esa especie que no estuvieran canceladas, con expresión de no existir otras de ellas.

ARTÍCULO 126.- Las certificaciones de inscripciones hipotecarias a cargo de personas señaladas, comprenderán todas las constituidas y no canceladas, sobre todos los bienes cuya propiedad estuviere inscrita a favor de las mismas personas.

ARTÍCULO 127.- Cuando se expidan certificados en los que consten los gravámenes o bien la libertad de una finca, se hará referencia a las inscripciones relativas y se mencionará si hay alguna anotación preventiva y si hay alguna nota de presentación de un documento en el que se constituya un derecho real o se establezca una limitación de dominio.

ARTÍCULO 128.- En las certificaciones de que se tratan los cuatro Artículos anteriores y en las que no existieren inscripciones de especie determinada, sólo se hará mención de las cancelaciones cuando el Juez o los interesados lo exigieren.

ARTÍCULO 129.-El registrador tiene la obligación de expedir certificaciones de no existir asientos de ninguna especie determinada, sobre los bienes señalados o a cargo de ciertas personas, cuando así lo solicite. Cuando el Registrador lo considere conveniente podrá hacer notar las observaciones que estén relacionadas con los bienes o personas.

ARTÍCULO 130.- Cuando las solicitudes de los interesados o los mandamientos de los Jueces o Autoridades administrativas no expresaren con bastante claridad y precisión la especie de certificaciones que se exija, de los bienes, personas o períodos a que ésta ha de referirse, se devolverán las solicitudes o se contestarán los oficios, si se trata de autoridades, pidiendo en ambos casos la aclaración o precisión necesaria.

ARTÍCULO 131.- En igual forma se procederá siempre que se tuviere duda sobre los bienes o inscripciones a que deba referirse la certificación, aún cuando los mandamientos o solicitudes estén redactadas con la claridad debida, si por cualquier circunstancia fuere de temerse error o confusión.

ARTÍCULO 132.- Cuando los asientos que deban certificarse se refieran a diferentes fincas o personas, se comprenderán todos en una misma certificación, a menos que el interesado pretenda que se le expidan certificaciones por separado.

ARTÍCULO 133.- Las solicitudes para obtener las certificaciones de que tratan los Artículos anteriores deberán ser dirigidas por duplicado al Registrador.

ARTÍCULO 134.- Las solicitudes de que trata este Capítulo se pasarán al encargado de archivo para la búsqueda que proceda y en el término de veinticuatro horas, después de pagados los derechos respectivos, informarán al calce del duplicado sobre los puntos a que se refiere la solicitud, autorizado con su firma dicho informe.

ARTÍCULO 135.- En vista del informe anterior, se extenderá el certificado, autorizándolo el Registrador y el encargado de archivo con sus firmas y con el sello de la Oficina.

ARTÍCULO 136.- El Registro será público, pero los interesados, al consultar los libros, se sujetarán a las siguientes prescripciones:

- I. Solicitarán verbalmente del jefe de la Sección o del oficial respectivo el libro o los libros que deseen consultar, incluso los índices.
- II. Solamente podrán mostrarse los libros, cuando el Registrador no los necesite para el servicio de la Oficina.
- III. Los particulares, al consultar los libros del Registro, podrán sacar de ellos las notas que juzguen convenientes para su propio uso, sin escribir datos sobre los mismos.
- IV. Los particulares son directamente responsables de los daños que sufran los libros por los malos tratamientos que les den.

ARTÍCULO 137.- La Dirección fijará los horarios en que el público tendrá acceso a los libros, dictando las medidas que juzguen necesarias para la conservación de los mismos y el mejor desempeño de los asuntos.

CAPÍTULO SEGUNDO

“De la Oficialía de Partes”

ARTÍCULO 138.- Por conducto de la Oficialía serán recibidos todos los títulos y documentos que se trate de registrar o anotar y todas las solicitudes, oficios y correspondencia dirigidas al Registro.

ARTÍCULO 139.- Al recibirse, los documentos se sellarán con la fecha y hora de su presentación, y se numerarán progresivamente según el orden en que sean presentados. Se dará a quien presente el documento una boleta sellada que contendrá el mismo número progresivo de aquél, la Sección a la que se turne, la fecha y hora de su presentación y de la especificación del número de anexos. Esta boleta deberá ser firmada por el oficial respectivo.

ARTÍCULO 140.- Se llevarán tres libros de entradas, en los dos primeros se tomará razón de los títulos y documentos que se presenten para su registro o anotación asentándose en uno, los documentos a los que corresponda numeración impar; y en el segundo los de la numeración par; en el tercer libro se harán los asientos relativos a los documentos que se presenten para fines distintos, como son los que contengan solicitudes de expedición de certificados, oficios en se pidan informes, etc.

ARTÍCULO 141.- Se asentarán en el libro de entradas respectivo: el día y la hora de la presentación del documento; el Notario o la autoridad que lo autorice en su caso; la Sección a la que se turne; la naturaleza del contrato o del acto; los bienes o derechos de que se trate; y los nombres de los interesados.

ARTÍCULO 142.- En el mismo día de su presentación se pasará el documento a la Sección que corresponda. El Oficial de Partes hará en los libros de las Secciones correspondientes las anotaciones preventivas establecidas por el Artículo 3,018 del Código Civil, inmediatamente después de recibido el aviso a que el mismo precepto se refiere.

ARTÍCULO 143.- Inmediatamente después de que se anote la presentación de un Título inscribible en el libro de entradas correspondientes, se pondrá nota de dicha presentación al margen de la inscripción o de las inscripciones que se citen en el Título como antecedente, haciendo referencia al número.

ARTÍCULO 144.- Después de llenarse por las demás Secciones del Registro los trámites establecidos en este Reglamento se devolverán los títulos y documentos a la Oficialía de Partes. El Oficial anotará en el libro respectivo el día y hora de la devolución.

ARTÍCULO 145.- Los títulos y documentos se entregarán precisamente a la persona que presente la boleta o al interesado. La persona que recoja el documento firmará su recibo en el asiento de entrada, con expresión de la fecha.

ARTÍCULO 146.- El mismo procedimiento señalado en el anterior, se seguirá cuando por cualquier motivo se retire por el interesado un título o documento sin haberse hecho el registro.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- Este Reglamento entrará en vigor al siguiente día de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

SEGUNDO.- Sus disposiciones se aplicarán a los documentos presentados para su registro con fecha anterior a su vigencia, si con su aplicación no se violan los derechos adquiridos.

TERCERO.- Se deroga el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, del Territorio de Baja California Sur, de 30 de Diciembre de 1969, publicado el 3 de Marzo de 1970.

Dada para su debida publicación y observancia en la Residencia del Poder Ejecutivo, en la Capital del Estado a los nueve días del mes de Junio de 1980.

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL
ESTADO**

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

LIC. ANGEL CESAR MENDOZA ARAMBURO

LIC. GUILLERMO MERCADO

**DIRECTORA DEL REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD**

LIC. MA. DEL CARMEN NORIEGA CUELLAR

En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción II del artículo 79 de la Constitución Política del Estado de Baja California Sur, y para su debida publicación y observancia, expedido el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo en la ciudad de La Paz a los nueve días del mes de junio de mil novecientos ochenta.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

LIC. ANGEL CESAR MENDOZA ARAMBURO

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

LIC. GUILLERMO MERCADO ROMERO