CONGRESO DEL ESTADO
DURANGO

FECHA DE ULTIMA REFORMA:
DEC. 301 P.O. 100 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2025.

LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE DURANGO

PUBLICADO EN LOS PERIÓDICOS OFICIALES 16 Y 17 DE FECHAS 24 DE FEBRERO DE 1952 Y 28 DE FEBRERO DE 1952. DECRETO N° 276 DE LA XLV LEGISLATURA.

TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO
DE LAS OFICINAS DEL REGISTRO, DEL PERSONAL Y DE LAS SECCIONES

ARTÍCULO 1. En cada cabecera Municipal, donde hubiere Juez de Primera Instancia, o donde el Ejecutivo del Estado lo considere necesario, cuando el buen servicio así lo requiera, existirá una Oficina del Registro Público que se denominará REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, con la jurisdicción territorial que el Ejecutivo señale; jurisdicción en la que dejará de tener competencia el encargado del Registro Público de la Propiedad adscrito al Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial correspondiente.

ARTÍCULO 2. En la Capital del Estado se establecerá una Oficina denominada DIRECCIÓN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, con competencia igual a la jurisdicción de los Juzgados de Primera Instancia de la Capital.

ARTÍCULO 3. La Dirección del Registro se desempeñará por un Director, un Secretario y los Registradores que el movimiento de la Oficina requiera, percibiendo los sueldos que el Presupuesto de Egresos determine. Las demás Oficinas estarán a cargo de Oficiales del Registro Público, con el personal que sea necesario para el despacho expedito de los negocios y con el sueldo que determine el Presupuesto de Egresos.

ARTÍCULO 4. La Dirección del Registro Público de la Propiedad depende inmediatamente del Gobierno del Estado. Las demás Oficinas del ramo dependen del mismo Gobierno, siendo el inmediato superior el Director del Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 5. En las Oficinas del Registro Público de la Propiedad a que se refiere esta Ley, habrá siete secciones.

TÍTULO (SIC) SEGUNDO
DEL PERSONAL DEL REGISTRO

ARTÍCULO 6. El Director del Registro Público de la Propiedad será nombrado por el Ejecutivo del Estado. El Secretario de la Dirección, registradores de la misma y Oficiales, serán nombrados por el Gobernador mediante propuesta del Director del Registro.

ARTÍCULO 7. Para ser Director, son requisitos indispensables:

I.- Ser Abogado con Título Oficial legalmente registrado, con 5 años de práctica, por lo menos, en el ejercicio de la profesión o del Notariado, en la judicatura o en cualquiera dependencia administrativa. y

II.- Ser de reconocida probidad y buenas costumbres y no haber sido condenado en causa criminal.

ARTÍCULO 8. Para ser Oficial del Registro Público de la Propiedad es suficiente llenar los requisitos de la Fracción II del artículo anterior; el Ejecutivo del Estado procurará extender los nombramientos en favor de personas de reconocida ilustración, prefirendo, (sic) en igualdad de circunstancias a las que estuvieren instruidas en Derecho.

ARTÍCULO 9. El Secretario de la Dirección, así como los registradores, deben de llenar los requisitos a que se refiere la Frac. II del Artículo 7o. de esta Ley, así como tener los conocimientos necesarios para el desempeño del cargo conferido.

ARTÍCULO 10. El Ejecutivo del Estado es la autoridad competente para conceder licencias temporales al Director y demás personal del Registro Público de la Propiedad, quedando autorizado el Director para acordar licencias económicas hasta por tres días.

ARTÍCULO 11. En caso de muerte del Director y Oficiales del Registro y en general, siempre que por cualquier accidente quede vacante alguna Oficina del ramo de manera que no sea posible ocurrir al Gobierno del Estado para que provea lo conveniente, los Jueces de Primera Instancia del Distrito Judicial respectivo, procederán a intervenir la Oficina con las formalidades correspondientes, dando inmediatamente cuenta del caso al Gobierno del Estado para que provea lo conducente.

ARTÍCULO 12. Los Oficiales autorizarán con su firma todos los actos del Registro; remitirán cada tres meses a la Dirección un estado completo de los actos registrados en sus Oficinas; proporcionarán los antecedentes, y rendirán por escrito todos los informes que la Dirección les solicite.

ARTÍCULO 13. Los Oficiales consultarán con el Director del Registro Público de la Propiedad y se someterán en todo a sus determinaciones.

ARTÍCULO 14. Son obligaciones del Director:

I.- Rendir todos los informes que le solicitare el Ejecutivo del Estado, lo que hará por conducto de la Secretaría General de Gobierno.

II.- Vigilar el exacto cumplimiento de las prescripciones del Código Civil en materia de registro, de las de este Reglamento y de las demás disposiciones legales aplicables.

III.- Resolver las dudas que ocurran a los registradores o a los interesados en los actos del Registro, revisar los títulos presentados y resolver si debe practicarse o rehusarse la inscripción.-

IV.- Encargarse personalmente de cualquiera Sección en los casos de faltas temporales o accidentales del Registrador que la tenga a su cargo;

V.- Autorizar con su firma todos los certificados que se expidan de datos o de inscripciones que obran en los libros del Registro, después de que hayan sido verificados y firmados por el Secretario de la Dirección.-

VI.- Autorizar con su firma las anotaciones que hayan sido puestas al calce de los documentos registrados.-

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 señala.-

VIII.- Visitar las Oficinas del Registro, cada vez que lo acuerde el Gobierno del Estado o él lo estime conveniente:

IX.- Firmar las constancias que se pongan en el original y duplicado del testamento ológrafo y libro de registro respectivo y desempeñar las demás funciones que le corresponden, de acuerdo con el Capítulo IV, Título Tercero, Libro Tercero del Código Civil.-

X.- Despachar y firmar la correspondencia.-

XI.- Rendir los informes en los Juicios de Amparo que se promuevan en contra de la Dirección del Registro Público de la Propiedad.-

XII.- Contestar las demandas que se promuevan en su contra y seguir los trámites de los juicios correspondientes.-

XIII.- Vigilar la conducta de los oficiales del Registro, dando cuenta al Gobierno del Estado de las faltas que notare.

ARTÍCULO 15. Son facultades del Director:

I.- Hacer la designación de las secciones que deban estar a cargo de los registradores y señalar las funciones que deban desempeñar.-

II.- Revisar los títulos presentados y las inscripciones practicadas, siempre que esto último lo estime conveniente.

ARTÍCULO 16. Son obligaciones de los Oficiales del Registro Público de la Propiedad:

I.- Asistir con puntualidad a la Oficina.-

II.- Consultar con el Director todas las dudas que tuvieren.

III.- Hacer las inscripciones por riguroso turno, según el orden de presentación de los documentos y dentro de los cinco días hábiles siguientes, salvo el caso de que, por estarse haciendo otras inscripciones, no haya habido tiempo de ejecutar aquellos.-

IV.- Autorizar con su firma todas las inscripciones que se hicieren y las notas que pongan al margen de ellas; los certificados que expidieren, así como las que deban ponerse al calce de los títulos registrados.-

V.- Suministrar al Director todos los datos que éste solicite;

VI.- Vigilar la conducta de sus subalternos y exigir de ellos puntualidad y eficiencia en las labores que se les encomienden.-

VII.- Revisar las inscripciones que se asienten en los libros, cuidando que se hagan con sujeción a los preceptos del Código Civil y de este Reglamento, y que los datos que en dichas inscripciones se asienten, concuerden con los que constan 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 q (sic) se dicten en los títulos y los que obren en los libros del Registro.

ARTÍCULO 17. Son obligaciones del Secretario de la Dirección del Registro Público de la Propiedad:

I.- Asistir con puntualidad y permanecer en las Oficinas durante las horas señaladas en el Reglamento Interior del Gobierno del Estado.-

II.- Firmar las certificaciones que se expidieren después de haber sido verificadas por él, a fin de que el Director las autorice con su frma.- (sic)

III.- Vigilar la asistencia de los registradores y conservar el orden de los mismos dentro de la Oficina, dando cuenta inmediata al Director de las anomalías que al respecto observe.-

IV.- Desempeñar todos los trabajos que le sean encomendados por el Director.

ARTÍCULO 18. Son obligaciones de los registradores: las establecidas en las Fracciones I y IV del Artículo anterior.

ARTÍCULO 19. El Secretario de la Dirección del Registro Público de la Propiedad se encargará del despacho de la misma en las faltas accidentales del Director.

CAPÍTULO SEGUNDO (SIC)
DE LOS LIBROS DEL REGISTRO

ARTÍCULO 20. Cada libro tendrá 50 cm. de largo por 32 de ancho; cada página un espacio marginal de 15 cm. de ancho; al centro un espacio de 15 cm. y al margen derecho un espacio de 2 cm. Los libros deberán estar empastados, forrados de tela y protegidos por esquinas metálicas.

ARTÍCULO 21. 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 el Registro Público de la Propiedad de tal lugar, para las inscripciones correspondientes a la Sección tal.-Durango, Dgo., la fecha." Las demás fojas serán autorizadas con el sello de la Secretaría General de Gobierno.

ARTÍCULO 22. Cada libro tendrá en la portada la Sección a que corresponde, Serie en su caso, Número del Tomo y Número del Volumen.

ARTÍCULO 23. El espacio a la izquierda de cada plana de los libros se destinará únicamente para las anotaciones marginales, que se harán en forma sucinta.

ARTÍCULO 24. El espacio al centro se destinará para las inscripciones.

ARTÍCULO 25. 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 26. Cuando en un libro sólo quedaren sin ocupar las quince fojas de que trata el artículo anterior, se pondrá una razón de cierre que autorizará el Director u Oficial en su caso, y que contendrá: la Sección a que corresponda, Serie en su caso y los números del Tomo y Volumen, así como el número de inscripciones que en el Volumen obraren, la fecha y sello de la Dirección.

ARTÍCULO 27. 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 formen un libro los correspondientes a cada Volumen.

TÍTULO SEGUNDO
DEL REGISTRO DE INMUEBLES

CAPÍTULO PRIMERO
DE LAS INSCRIPCIONES EN GENERAL

ARTÍCULO 28. Dentro del plazo de tres días a contar del en que se reciba un documento para su Registro, se 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, y en caso afirmativo, la inscripción deberá verificarse dentro del término establecido por la Fracción III del Artículo 16 de este Reglamento.

ARTÍCULO 29. Toda inscripción comenzará con la mención de los bienes de que se trate. A continuación se expresará su ubicación, extensión superficial, si la expresare el título, y sus linderos. Después se consignarán los demás datos a que se refiere el Artículo 2893 del Código Civil.

Asimismo, contará con un Folio Real nuevo o existente derivado de la digitalización del Sistema iniciado en el año 2012, siendo este un expediente electrónico y digital en el que se practican las inscripciones o anotaciones y que contiene toda la información registral referida a un mismo inmueble o persona, considerando cada uno de éstos como una unidad registral con historial jurídico propio.

PÁRRAFO ADICIONADO POR DEC. 301 P.O. 100. DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2025.

ARTÍCULO 30. A fin de que se proceda al registro de los documentos presentados para tal fin, los interesados deberán exhibir en la Oficina respectiva, original y copia del documento debidamente cotejado bajo la responsabilidad y firma del Notario q (sic) lo autorice cuando se trate de documentos pasados ante dicha fe, copias con las q´(sic) se irán formando, mes a mes, un cuaderno debidamente empastado con el nombre de la sección a que pertenezca, sin perjuicio de hacerse la inscripción extractada conforme al artículo anterior y a lo establecido por el 2893 del Código Civil.

ARTÍCULO 31. Cuando un mismo título se refiera 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 se 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 refieran a todas ellas. La inscripción, en este caso, tendrá tantos números cuantas fincas comprenda el registro.

ARTÍCULO 32. En el caso del artículo anterior, se destinarán cuando menos veinte renglones a los datos relativos a cada finca, para que en el margen haya un espacio suficiente en el que se inscribirán las anotaciones relativas a la misma finca. Si dichos datos ocuparen menos de los veinte renglones, los que quedaren sin suscribir, se cruzarán con dos líneas diagonales.

ARTÍCULO 33. Cuando haya diferencia entre los datos del registro y los del título, deberá justificar la identidad de la finca registrada con la que es objeto del acto contenido en el título que se pretende inscribir.

ARTÍCULO 34. Para dar a conocer con toda exactitud las fincas y los derechos que las afectan, se observará lo dispuesto por el Artículo 2893 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 el lugar donde se hace el registro o en Municipio que forme parte de la jurisdicción territorial en que tenga competencia la Oficina del Registro, 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 aquel o éste fueren de fecha reciente, 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 toda claridad esa circunstancia.

VI.- La naturaleza del derecho se inscribirá con el nombre que se le dé en el título, y si no se 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 2790 del Código Civil.

VIII.- Para dar a conocer la extensión, condiciones y cargas de los derechos que deban inscribirse, se hará mención circunstanciada y 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 administrativo 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 que se haga la inscripción.

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 al registrador, ni aún con acuerdo de las partes, añadir ni quitar ninguno.

ARTÍCULO 35. El documento que se presente para ser registrado, deberá expresar los antecedentes del registro de los bienes o derechos objeto de la inscripción.

ARTÍCULO 36. 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 37. El Director o el Oficial, en su caso se rehusará a hacer la inscripción que se le pida, si encuentra que el título presentado no es de los que deben inscribirse, no llena las formas extrínsecas exigidas por la Ley o no contiene todos los datos a que se refieren los Artículos 2893 del Código Civil, los relativos de este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables al caso. Asimismo, rehusarán la inscripción, cuando no aparezca comprobada legalmente la capacidad de los otorgantes o la representación del que celebre el contrato o ejecute el acto a nombre de otro.

ARTÍCULO 38. En cualquiera de los casos de que se trata el artículo anterior, se devolverá el título sin registrar, a la persona que lo haya presentado, siendo necesaria resolución judicial para que se haga el registro, todo ello sin perjuicio de hacer la inscripción preventiva ordenada en el Artículo 2892 del Código Civil.

ARTÍCULO 39. 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 y si, además, tienen el carácter de inscribibles, conforme a las disposiciones del Código Civil de este Estado y de este Reglamento.

ARTÍCULO 40. Las resoluciones judiciales dictadas por Jueces o Tribunales de otra entidad federativa, sólo se inscribirán cuando así se lo ordene por una autoridad judicial competente del Estado.

ARTÍCULO 41. El registrador no juzgará de la legalidad de la orden judicial o administrativa que decrete una inscripción; pero si a su juicio concurre alguna circunstancia por la que legalmente no debe 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 42. 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 el Artículo 2895 del Código Civil.

ARTÍCULO 43. Si el aviso establecido en el Artículo 2896 del Código Civil no contiene todos los datos prevenidos en el mismo artículo, o éstos datos estuvieren equivocados, no se hará la anotación preventiva, y con nota puesta al calce del mismo, se devolverá al interesado.

ARTÍCULO 44. En cada libro de cada Sección, las inscripciones irán numeradas progresivamente.

ARTÍCULO 45. Todas las inscripciones estarán escritas con claridad, sin abreviaturas, guarismos ni correcciones. Cuando hubiere alguna equivocación y se advirtiere ésta antes de firmarse la inscripción, se harán las entrerrenglonaduras necesarias y se pasará una línea delgada sobre las palabras equivocadas, de modo que se pueda leer, y antes de la firma se salvará lo testado, con la expresión de que no valen, y lo entrerrenglonado, con la expresión de que sí vale. La firma que autoriza la inscripción se pondrá en el renglón inmediato a la misma. Después de firmada una inscripción por el autorizado a hacerlo, los errores materiales de concepto que en ellas se hubieren cometido sólo podrán corregirse en la forma y términos indicados en el Título Quinto, Capítulo Segundo de este Reglamento.

ARTÍCULO 46. 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, serie en su caso, Tomo, Volumen, fojas y número de la inscripción. Asimismo, se hará constar el monto de los derechos pagados y el número de la boleta del pago, y por último la fecha y firma del Director u Oficial en su caso.

ARTÍCULO 47. 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 hará constar a petición del interesado o por orden judicial, los pagos que se hagan de las cantidades, que, según a inscripción, se hayan quedado debiendo.

ARTÍCULO 48. Las diversas inscripciones relativas a una misma finca se numerarán correlativamente.

ARTÍCULO 49. No se podrá inscribir 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 o, en caso de intestado, el auto declarativo de herederos 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 50. No sé podrá inscribir ningún derecho que afecte a alguna propiedad, como patrimonio de familia, usufructo, servidumbre, etc., ni embargo, secuestro, intervención o aseguramiento de bienes, sin que antes se inscriba la propiedad misma.

ARTÍCULO 51. Las escrituras de partición y adjudicación no se inscribirán sin que ya estén registrados los bienes adjudicados en favor del autor de la sucesión de que se trate.

ARTÍCULO 52. Cada una de las secciones tendrá un sello que diga en la circunferencia: "Registro Público de la Propiedad del Estado de Durango, Sección tal". Con este sello se autorizarán el principio y el fin de todo libro y las notas de los documentos q´ (sic) salgan de las secciones. Además, habrá un sello que diga: "Registro Público de la Propiedad del Estado de Durango, Dirección", para usos del Director. Todos los sellos tendrán en el centro el Escudo Nacional.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LAS INSCRIPCIONES EN LA SECCIÓN PRIMERA

ARTÍCULO 53. Se inscribirán en la Sección Primera:

I.- Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica 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 2191 del Código Civil;.

III.- Cualesquiera otras condiciones resolutorias a las cuales se sujetare una trasmisión de propiedad;.

IV.- La venta de inmuebles con reserva de propiedad a que se refiere el Artículo 2193 del Código Civil, haciéndose constar expresamente el pacto de reserva;.

V.- La enajenación de inmuebles bajo condición suspensiva, expresándose cuál 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 se refieren las cuatro Fracciones anteriores;.

VII.- Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la Fracción I;.

VIII.- Los testamentos cuya ejecución entrañe la trasmisión o modificación de la propiedad de bienes inmuebles. El registro se hará después de la muerte del testador;.

IX.- El auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo y discernimiento del cargo en los casos de intestado en q´ (sic) se produzca cualquiera de los efectos señalados en 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.- El testimonio de las informaciones ad-perpetuam promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles;.

XI.- Los fideicomisos sobre inmuebles según lo mandado en el Artículo 353 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito;.

XII.- 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;.

XIII.- Las resoluciones administrativas que produzcan la afectación de bienes inmuebles al fin de utilidad pública de una fundación;.

XIV.- La escritura de protocolización de los estatutos de las fundaciones de beneficencia privada en cuanto se refiere a bienes inmuebles;.

XV.- Las demandas a que se refiere la Fracción VI del Artículo 2776 del Código Civil;.

XVI.- Los demás títulos que la Ley ordene que sean registrados y produzcan cualquiera de los efectos de la Fracción I.

ARTÍCULO 54. Para los efectos de este Reglamento se considerará como una sola finca:

I.- La perteneciente a una sola persona, comprendida dentro de unos mismos linderos sin solución de continuidad;.

II.- La perteneciente a varias personas en comunidad mientras no se divida mediante título legal;.

III.- La rústica sujeta a un sólo giro y dirección aún cuando unas partes estén totalmente separadas de otras, por propiedades extrañas que se interpongan;.

IV.- La urbana con una sola entrada, aún cuando los diferentes pisos o departamentos de ella pertenezcan a distintos dueños, circunstancia que será anotada en el Registro;.

V.- La urbana que, aunque tenga dos o más entradas o números o letras, forme en su interior una sola finca;.

VI.- La urbana que, aunque tenga dos o más entradas que den acceso, unas a los departamentos altos y otra a los bajos, sea de un mismo dueño.

ARTÍCULO 55. No se considerarán como una sola finca las contiguas hacia los costados, independientes entre sí y con distintas entradas, aun cuando pertenezcan a un sólo dueño.

ARTÍCULO 56. 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 57. Cuando se practique el fraccionamiento de un predio en manzanas o lotes, el fraccionador deberá presentar para su registro un plano del fraccionamiento y una relación en forma auténtica en la que se contengan los linderos y superficies de las manzanas y lotes, para que éstos y aquellos se inscriban como fincas nuevas. Sin este requisito no se podrá registrar la enajenación o gravamen de una fracción.

A**RTÍCULO 58.** Cuando se reúnan dos fincas para formar una sola, se inscribirá ésta como nueva finca, haciéndose mención de ella al margen de cada una de las inscripciones anteriores relativas al dominio de las fincas que se reúnan. En la nueva inscripción se hará también referencia a dicho registro.

ARTÍCULO 59. Cuando se inscriba el título traslativo de dominio de una finca o de parte de ella, en el margen del registro que apareciere a favor del enajenante se pondrá una nota de cancelación total o parcial, según el caso de esa inscripción, indicándose el nombre de la persona a la que pase la propiedad y citándose la Sección, Serie, Tomo, Volumen, fojas y número del registro hecho a favor del adquirente. Esta nota llevará fecha y firma del Director u Oficial en su caso.

ARTÍCULO 60. Tratándose de fincas no inscritas, puede inscribirse el título que se presente, sin exigirse inscripciones anteriores. Dicha inscripción se asentará como la primera de la finca.

ARTÍCULO 61. Cuando se demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles, la demanda se registrará preventivamente según se indica en la Fracción VI del Artículo 2776 del Código Civil del Estado. No podrá hacerse esta anotación preventiva sin orden judicial.

ARTÍCULO 62. En la Sección Primera habrá tres series de libros denominados 'A', 'B' y 'C'.

ARTÍCULO 63. En los libros de la Serie 'A' se harán las inscripciones de los testimonios de escrituras públicas; en los de la Serie 'B' las inscripciones de los documentos privados y en los de la Serie 'C' se registrarán las resoluciones judiciales y administrativas y los documentos públicos o privados que se otorguen como consecuencia de esas resoluciones.

ARTÍCULO 64. Cada serie de libros comprenderá tomos de numeración progresiva y cada Tomo se compondrá de Volúmenes cuyo número se fijará económicamente por el Director u Oficial según el mayor o menor movimiento de las operaciones que deban inscribirse en cada Serie.

CAPÍTULO TERCERO
DE LAS INSCRIPCIONES EN LA SECCIÓN SEGUNDA

ARTÍCULO 65. 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, modifique, graven o extingan los derechos reales sobre inmuebles del dominio;.

II.- La limitación del dominio del vendedor en el caso a que se refiere el Artículo 2194 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 2799 al 2801, inclusive, del Código Civil;.

IV.- Los créditos refaccionarios o de habilitación y avío, según lo mandado en el Artículo 326 Fracción IV, y Fracción VII del 334 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito;.

V.- La constitución del patrimonio de familia;.

VI.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipo de rentas por más de tres;.

VII.- Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan alguno de los efectos mencionados en la Fracción I;.

VIII.- Los testamentos por efecto de los cuales se modifiquen derechos reales o de inmuebles, distintos de la propiedad, haciéndose el registro después de la muerte del Testador;.

IX.- El auto declaratorio de herederos legítimos y el nombramiento de Albacea definitivo y discernimiento del cargo en los casos de intestado, con el efecto a que se refiere la Fracción anterior;.

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 por la que se afecten 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; y.

XIII.- Las anotaciones relativas a fianzas judiciales y las cancelaciones de las mismas, las cuales se harán por la Sección Segunda, al margen de las inscripciones relativas de la Sección Primera.

ARTÍCULO 66. De toda inscripción que practique la Sección Segunda, se pondrá una anotación al margen de la inscripción relativa de propiedad de la Sección Primera.

ARTÍCULO 67. La cesión del derecho de hipoteca o de cualquiera 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 68. Cuando se trate de la inscripción de 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 la Oficina respectiva.

ARTÍCULO 69. 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 constituye el derecho o en contra de la cual se hubiere decretado la providencia.

ARTÍCULO 70. En el caso de la solicitud formulada por los interesados a que se refiere al Artículo 2802 del Código Civil, el registrador tiene la obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas para poder dar curso a la solicitud.

ARTÍCULO 71. Las inscripciones de arrendamiento expresarán 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 o traspasar sus derechos.

ARTÍCULO 72. 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.

TÍTULO TERCERO
DEL REGISTRO RELATIVO A BIENES MUEBLES

CAPÍTULO ÚNICO
DE LAS INSCRIPCIONES EN LA SECCIÓN TERCERA

ARTÍCULO 73. 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 2191 del Código Civil;.

II.- Los contratos de prenda que menciona el artículo 2737 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 2193 del Código Civil; la limitación del dominio del vendedor que establece el Artículo 2194 del mismo Código y, en su caso, el cumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias a que haya estado sujeta la venta.

Los actos de que tratan esta Fracción y las dos anteriores se registrarán cuando los muebles se encuentren dentro de la jurisdicción de la Oficina respectiva, al celebrarse el contrato;.

IV.- La prenda de frutos pendientes de los bienes raíces a que se refiere el Artículo 2735 del Código Civil, anotándose esa inscripción al margen del Registro de la Propiedad del bien raíz.

ARTÍCULO 74. Las inscripciones de bienes muebles que se hagan en la Sección Tercera contendrán, en su caso, la naturaleza del mueble, el número del modelo, la serie, el número progresivo de fábrica, 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.

ARTÍCULO 75. Serán aplicables a las inscripciones de que trata este Capítulo, los Artículos 28, 36, 39, 42, 44, 46 y 52 de este Reglamento.

TÍTULO CUARTO
DEL REGISTRO DE PERSONAS MORALES

CAPÍTULO ÚNICO
DE LAS INSCRIPCIONES EN LA SECCIÓN CUARTA

ARTÍCULO 76. 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.

ARTÍCULO 77. Las inscripciones de sociedades contendrán:.

I.- Los nombres y apellidos de los otorgantes;.

II.- La razón social;.

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.

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 78. La inscripción de la escritura constitutiva y de los estatutos de las asociaciones contendrán los datos a que se refieren las fracciones I, III a V y VII del Artículo anterior y, además, el nombre de la asociación en cuanto estos datos constaren en el documento presentado al Registro. Además, un ejemplar de los estatutos se agregará al Apéndice a que se refiere el Artículo 27 de este Reglamento.

ARTÍCULO 79. En las inscripciones de fundaciones de beneficencia privada se hará constar íntegramente la aprobación de la institución por la autoridad competente y un extracto de los estatutos. Un ejemplar de éstos se agregará al Apéndice de que trata el Artículo 27 de este Reglamento.

ARTÍCULO 80. Serán aplicables a las inscripciones de que trata este Capítulo, los Artículos 28, 36, 37, 39, 42, 44, 46 y 52 de este Reglamento.

TÍTULO QUINTO
DE LAS ANOTACIONES Y DE LA RECTIFICACIÓN Y EXTINCIÓN DE LAS INSCRIPCIONES

CAPÍTULO PRIMERO
DE LAS ANOTACIONES MARGINALES

ARTÍCULO 81. Estas 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 82. Cada anotación de una inscripción llevará un número progresivo, tendrá la fecha en que se extienda y estará firmada por el Jefe de la Oficina.

ARTÍCULO 83. Serán objeto de anotaciones marginales:

I.- Las anotaciones preventivas a que se refiere el Artículo 2896 del Código Civil;.

II.- Las notas relativas al otorgamiento de fianzas y cancelación de las mismas de que trata el artículo 2730 del Código citado;.

III.- Las ordenes de suspensión provisional o definitiva en los casos de amparo;.

IV.- Las notas de referencia de otras inscripciones que tengan relación con la principal a la que se refieren.

ARTÍCULO 84. No serán materia de anotaciones marginales, sino de inscripciones principales: las diligencias de posesión, las informaciones ad-perpetuam, las cédulas hipotecarias, las cesiones de derechos, las divisiones de copropiedad, las prórrogas del plazo de hipoteca, las ampliaciones de hipotecas, las substituciones de deudores, las demandas sobre bienes litigiosos, la de nulidad y las de cancelación de inscripciones, rectificaciones, constituciones de patrimonio familiar, sentencias definitivas en los juicios de amparo y de nacionalización (provisionales o definitivas), inscripciones provisionales según el Artículo 2892 del Código Civil, condiciones resolutorias o suspensivas y, en general, todos los actos por los que deba practicarse una inscripción según los Artículos 53, 65, 73, 76 y 99 y demás relativos de este Reglamento. En los casos mencionados, al margen sólo se pondrá la nota de referencia prescrita en la Fracción IV del Artículo 83.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LA RECTIFICACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES

ARTÍCULO 85. La rectificación de las inscripciones, por causa de error material o de concepto, sólo procede cuando existe discrepancia entre el título y la inscripción.

ARTÍCULO 86. Se entenderá que se comete error material, cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omite la expresión de alguna circunstancia, o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del Título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción, ni el de ninguno de sus conceptos.

ARTÍCULO 87. 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 88. Los registradores, de acuerdo con el Director o los Oficiales, podrán rectificar los errores materiales cometidos:

I.- En las inscripciones o cancelaciones cuyos respectivos títulos se encuentren en el Registro;.

II.- En las notas marginales, asientos en los Índices e indicaciones de referencias, 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 89. No podrá hacerse rectificación alguna, sin la conformidad del interesado que posea el título inscrito o en defecto de dicha conformidad, sin mandato judicial de los errores materiales cometidos:

I.- En inscripciones o cancelaciones cuyos títulos no se encuentren en el Registro;.

II.- En las notas marginales, asientos en los Indices o indicaciones de referencia, cuando dichos errores no pueden comprobarse por las inscripciones principales respectivas y no existan tampoco los títulos en la Oficina del Registro.

ARTÍCULO 90. 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 rehusa a hacerla, deberá comunicar por escrito al interesado los motivos de su renuncia, quedando expeditos los derechos de éste para acudir a la autoridad judicial, solicitando la rectificación.

ARTÍCULO 91. 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 y del Director u Oficial en su caso, o en virtud de providencia judicial que así lo ordene, cuando no existe ese acuerdo.

Los mismos errores cometidos en asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlos a conocer, podrá rectificar por sí el Director u Oficial.

ARTÍCULO 92. El Director u Oficial o cualquiera de los interesados en una inscripción podrá oponerse a la rectificación que otro solicite, por causa de error de concepto que se 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 93. 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 claramente el error cometido en el anterior. Por este nuevo asiento no se cobrarán derechos.

ARTÍCULO 94. Los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo título ya inscrito si se reconociere su error por el Director u Oficial, o el Juez o el Tribunal lo declare; y 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 declarara 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 95. Los asientos de rectificación no surtirán efecto retroactivo sino únicamente desde la fecha en que se hiciere constar la rectificación.

ARTÍCULO 96. 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 97. Las inscripciones se extinguen por las causas previstas en los Artículos 2907, 2908, 2910, 2911, 2913, 2914 y 2915 del Código Civil.

ARTÍCULO 98. 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 del dominio o del derecho real inscrito, al pie del testimonio de la escritura respectiva, bien por manifestación hecha ante el Registrador y ratificada por éste, quien tiene la obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, en el sentido de que si consienten en la cancelación en la forma establecida en el Título Séptimo de este Reglamento.

ARTÍCULO 99. La cancelación de una inscripción se hará mediante un nuevo asiento en el que exprese que queda extinguido o trasmitido el derecho inscrito en todo o en parte.

ARTÍCULO 100. Cuando se cancele una inscripción de una hipoteca por consentimiento del acreedor o por resolución judicial, se cancelará de oficio la cédula hipotecaria, si la hubiere, que pesa sobre la finca hipotecada.

ARTÍCULO 101. En el caso de la Fracción II del Artículo 2917 del Código Civil, el Director u Oficial en su caso tienen obligación de cerciorarse de la identidad de los interesados y del deudor y de la autenticidad de las firmas, en la forma establecida en el Título Séptimo de este Reglamento.

ARTÍCULO 102. La cancelación de la inscripción de un embargo, secuestro, intervención de inmuebles o cédula hipotecaria, sólo 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 103. 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 104. En los casos de consolidación de un derecho real, con el de la propiedad, se cancelará la inscripción de aquel debiendo hacerse la anotación conducente.

ARTÍCULO 105. 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 SEXTO
DE LA SECCIÓN QUINTA

CAPÍTULO PRIMERO
DEL ARCHIVO Y DE LAS CERTIFICACIONES

ARTÍCULO 106. La Sección Quinta tendrá a su cargo la guarda de los Libros y Apéndices del Registro Público y la formación y guarda de los Índices.

ARTÍCULO 107. El Jefe o Encargado de esta Sección se encargará de practicar las búsquedas necesarias y de rendir los informes al Secretario u Oficial en su caso para que expida los certificados a que se refieren los Artículos siguientes.

ARTÍCULO 108. El Director u Oficial en su caso tienen la obligación de dar a quien lo solicite, certificaciones, ya literales o ya en relación, de las inscripciones o constancias contenidas en los libros del Registro.

De los documentos archivados que proceden de una autoridad Judicial o Administrativa sólo se expedirán certificados, por mandato de las propias Autoridades.

ARTÍCULO 109. Cuando en la solicitud o mandamiento no se exprese si la certificación ha de ser literal o en relación, se dará en esta última forma.

ARTÍCULO 110. 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 111. Las certificaciones de inscripciones de especie determinada comprenderán todas las de esa especie que no estuvieren canceladas, con expresión de no existir otras de ellas.

ARTÍCULO 112. Las certificaciones de inscripciones hipotecarias a cargo de las personas señaladas, comprenderán todas las constituidas y no canceladas, sobre todos los bienes cuya propiedad estuviere inscrita a favor de las mismas personas.

ARTÍCULO 113. Cuando se expidan certificados en los que consten los gravámenes o la libertad de un inmueble, se hará referencia a las inscripciones relativas, se mencionará si hay alguna anotación preventiva o alguna nota de presentación de un documento en el que se constituya un derecho real o se establezca una limitación de dominio, vigentes en el periodo de los últimos veinte años o más a solicitud del interesado.

Se contará con dos tipos de expedición de certificados, el primero, de manera ordinaria el cual se expedirá en un plazo de 6 días hábiles después de la fecha de su solicitud; y el segundo, de manera urgente, el cual se expedirá en un plazo de 24 horas después de la fecha de su solicitud siempre y cuando se registre su ingreso antes de las 12:00 horas y previo a su revisión. No se podrá expedir de manera urgente si se solicita con historial registral, si se tuviera que actualizar la información contenida en el sistema de los gravámenes registrados en los libros o si no contara con Folio Real del inmueble.

REFORMADO POR DEC. 64 P.O. 42 EXT. DEL 25 DE DICIEMBRE DE 2018.
PÁRRAFO SEGUNDO ADICIONADO POR DEC. 301 P.O. 100. DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2025.

ARTÍCULO 114. En las certificaciones de que tratan los cuatro Artículos anteriores y en las de no existir inscripciones de especie determinada, solo se hará mención de las canceladas cuando el Juez o los interesados lo exigieren.

ARTÍCULO 115. El Director tiene la obligación de expedir certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada, sobre bienes señalados o a cargo de ciertas personas, cuando así se solicite.

ARTÍCULO 116. 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 certificación 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 necesarias.

ARTÍCULO 117. 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 redactados con la claridad debida, si por cualquiera circunstancia fuere de temerse error o confusión.

ARTÍCULO 118. Cuando los asientos que deban certificarse se refieran a diferentes fincas o personas, se comprenderán todas en una misma certificación, a menos que el interesado pretenda que se le expidan certificaciones por separado.

ARTÍCULO 119. Las solicitudes para obtener las certificaciones de que hablan los Artículos anteriores deberán ser dirigidas al Director u Oficial en su caso, por duplicado.

ARTÍCULO 120. Las solicitudes de que trata este capítulo se pasarán al Encargado de la Sección Quinta, para las búsquedas que procedan, y éste, en el término de veinticuatro horas, después de pagados los derechos respectivos, informará al calce del duplicado sobre los puntos a que se refiere la solicitud, autorizando con su firma dicho informe.

ARTÍCULO 121. En vista del informe anterior, se extenderá el certificado, autorizándolo el Director previa firma del Secretario, poniéndosele el sello de la Dirección.

ARTÍCULO 122. Los duplicados de las solicitudes y los informes dados por el Encargado de la Sección Quinta deberán ser conservados, formándose con ellos libros minutarios que periódicamente se empastarán.

ARTÍCULO 123. El archivo del Registro será público, pero los interesados, al consultar los libros, se sujetarán a las siguientes prescripciones:

I.- Solicitarán verbalmente del Director o Secretario, el libro o los libros que deseen consultar, incluso los índices;.

II.- Solamente podrán mostrarse los libros, cuando no fueren necesarios 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 los datos sobre los libros y sin copiar íntegramente los asientos;.

IV.- Los particulares son directamente responsables de los daños que sufran los libros, por los malos tratamientos que les den.

ARTÍCULO 124. La Dirección o el Oficial en su caso, fijarán los horarios en que el público tendrá acceso a la Oficina, dictando las medidas que juzguen necesarias para el mejor orden del despacho de los asuntos y la conservación de los libros.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LOS ÍNDICES
ÍNDICES POR FINCAS

ARTÍCULO 125. Se llevará un Índice de las fincas ubicadas dentro de la jurisdicción de cada Oficina del Registro. Este Índice constará de libros con hojas substituibles, y de archiveros con carpetas.

ARTÍCULO 126. 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.

ARTÍCULO 127. Cada libro constará de doscientas cincuenta fojas. De éstas, unas serán de color, y en ellas figurarán los nombres de las vías públicas que comiencen con la letra del libro. A continuación de cada hoja de color, irán hojas blancas destinadas cada una de ellas a una finca de la calle, las que se colocarán por orden progresivo de los números de las fincas.

La hoja blanca en su parte superior expresará el nombre de la calle y el número de la finca. La misma hoja se dividirá en columnas, de acuerdo con el modelo anexo a este Reglamento, marcado con la letra 'A', en el cual se indicarán las inscripciones como figuran en los ejemplos que aparecen en el mismo modelo.

ARTÍCULO 128. Cada tarjeta contendrá el nombre de una vía pública y remitirá al libro en donde se encuentren las hojas correspondientes a las fincas de esa calle.

Las tarjetas se colocarán en los archiveros por riguroso orden alfabético.

ARTÍCULO 129. 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 constare en el título registrado.

ARTÍCULO 130. Cuando sufran modificaciones los nombres de las calles o los números de las fincas, la dependencia respectiva lo comunicará inmediatamente al Director del Registro Público de la Propiedad u Oficial en su caso y éste, de oficio, ordenará que se hagan las anotaciones procedentes, en los índices de fincas respectivas.

ARTÍCULO 131. Practicada una inscripción, el registrador que la hubiere hecho formulará una cédula que será autorizada con media firma del Director u Oficial en su caso, y la cual contendrá los datos necesarios para el asiento relativo en los índices, haciéndose éste con arreglo a dichos datos.

ÍNDICES POR PERSONAS

ARTÍCULO 132. Además, habrá cuatro índices por personas, relativos a los registros de cada una de las secciones Primera, Segunda, Tercera y Cuarta.

ARTÍCULO 133. Cada uno de dichos índices constará de libros con hojas substituibles. 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 marcados escalonadamente con las letras del alfabeto.

ARTÍCULO 134. 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 135. 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 del registro, todo en columnas en la forma que se indica en el modelo anexo a este Reglamento, marcado con la letra 'B' en el que figuran algunos ejemplos.

ARTÍCULO 136. Los asientos de la Sección Segunda contendrán los datos siguientes: el nombre y apellido del acreedor y los del deudor, en sus respectivos lugares, y lo relativo a la finca y cita de registro, en la misma forma que en el Indice de la Sección Primera en columnas, según el modelo anexo a este Reglamento, marcado con la letra 'C', en el que figuran algunos ejemplos.

ARTÍCULO 137. 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 y cita del registro según modelo anexo, marcado con la letra 'D', en el que figuran algunos ejemplos.

ARTÍCULO 138. Los asientos de la Sección Cuarta contendrán los nombres de las personas morales, su naturaleza y la del acto y registro, según el modelo anexo, marcado con la letra 'E'.

TÍTULO SÉPTIMO
DE LA RATIFICACIÓN DE DOCUMENTOS PRIVADOS

CAPÍTULO ÚNICO
DE LA SECCIÓN SEXTA

ARTÍCULO 139. Esta Sección estará a cargo del Director u Oficial en su caso. Estos se encargarán de examinar los documentos privados que se presenten para el efecto de la Fracción III del Artículo 2888 del Código Civil, asentando la constancia a que se refiere la citada fracción, así como la del Artículo 2202 del mismo Código.

ARTÍCULO 140. Tanto el Director como el Oficial en su caso, se rehusarán a asentar la mencionada constancia, en el caso de que el documento que se le presente no fuere válido con arreglo a la Ley, así como en el caso de que el documento no estuviere debidamente timbrado.

ARTÍCULO 141. A fin de que las autoridades antes citadas hagan constar que se han cerciorado de la autenticidad de las firmas puestas en los documentos, será necesario que conozcan a los otorgantes o que se aseguren de su identidad por algún medio de prueba bastante, especialmente por dos testigos que conozcan, haciéndolo constar así. En este último caso, los testigos de conocimiento firmarán también la constancia que suscriba alguna de las autoridades a que se refiere la disposición anterior.

ARTÍCULO 142. Para que hagan constar la voluntad de las partes, será necesario que la autoridad que autorizan observe en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tenga noticia de que estén sujetos a incapacidad civil.

ARTÍCULO 143. Cuando los otorgantes representen a alguna o algunas de las partes, aquellas deberán declarar sobre la capacidad legal de sus representados y acreditar debidamente sus representaciones.

ARTÍCULO 144. El hecho de que un documento sea autorizado por el Director u Oficial en su caso, no impedirá que al presentarse a la Sección que corresponda del mismo Registro, para su inscripción, se rehuse ésta con fundamento en los casos a que se refiere el Artículo 37 de este Reglamento.

ARTÍCULO 145. Las reglas contenidas en este Capítulo serán aplicables a la autoridad municipal o al Juez de Paz, cuando aquella o éste hubieren de poner en los documentos privados la constancia a que se refiere la mencionada Fracción III del Artículo 2888 del Código Civil.

TÍTULO OCTAVO
DE LA SECCIÓN SÉPTIMA

CAPÍTULO ÚNICO
DEL REGISTRO DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 146. Estarán a cargo de la Sección Séptima: las inscripciones de los Planes de Desarrollo Urbano que establece la Ley de Desarrollo Urbano del Estado; las resoluciones administrativas que se dicten con apoyo en los propios planes; las declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos y todas las resoluciones administrativas que afecten al desarrollo urbano.

ARTÍCULO 147. Previamente a su inscripción, los Planes de Desarrollo Urbano, sus modificaciones y cancelaciones, deberán ser aprobados por el Jefe del Ejecutivo y publicados en los términos enunciados en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

ARTÍCULO 148. La Sección Séptima se llevará mediante cuatro libros en los volúmenes que fueren necesarios, los cuales serán:

I.- Registro de los Planes de Desarrollo Urbano en el Estado;

II.- Registro de Declaratorias;

III.- Registro de Programas; y

IV.- Registro de modificaciones, cancelaciones y demás resoluciones administrativas que afecten el desarrollo urbano.

ARTÍCULO 149. El Gobernador del Estado, a través de la Secretaría de Obras Públicas del Estado, remitirá a la Dirección del Registro Público de la Propiedad, para su inscripción, los Planes de Desarrollo Urbano, las Declaratorias y los Programas, así como sus modificaciones y cancelaciones, con las anotaciones de haber sido aprobados expresamente por el Jefe del Ejecutivo Estatal y publicados en los términos del Artículo 28 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

ARTÍCULO 150. Con el original del Plan que se pretende inscribir, se acompañarán, los Planes, croquis, memorias, diagramas, fotografías, etc., que expliquen o fundamenten el Plan, así como dos ejemplares de la publicación abreviada que se haya hecho de dicho Plan en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO 151. El Plan original, la publicación abreviada del mismo y los anexos que se acompañen, deberán estar debidamente foliados, firmados y sellados por las autoridades competentes.

ARTÍCULO 152. Si los documentos a registrar satisfacen los requisitos del artículo anterior y los que al respecto determina la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, deberá inmediatamente procederse a su inscripción en el libro correspondiente a la Sección Séptima del Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 153. Para los efectos del artículo anterior, dentro de un plazo no mayor de cinco días contados a partir de que se reciban los documentos para su registro, el registro los examinará para cerciorarse de que cumplen con los requisitos que indica esta Ley.

ARTÍCULO 154. Si dentro del plazo señalado, el registro encontrase que no se ha cumplido con los requisitos de inscripción, se abstendrá de llevarla a cabo, y remitirá el documento o documentos a la Oficialía de Partes, ordenándole proceda a la devolución del mismo. Esta decisión la comunicará el Registrador al Ejecutivo del Estado.

ARTÍCULO 155. Todo documento que se presente para su inscripción después de registrado el Plan de Desarrollo Urbano de que se trate, deberá expresar los antecedentes que correspondan al Primer asiento que obre en el Registro. Para tal efecto, se requiere el previo registro del Plan Estatal como requisito indispensable para que proceda el registro de algún otro plan o resolución administrativa que corresponda.

ARTÍCULO 156. Cuando algún afectado que tenga interés, interponga dentro del plazo que señala la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, el recurso de reconsideración, la Autoridad ante la cual se haya interpuesto y ventilado el recurso, lo comunicará por oficio a la Dirección del Registro Público de la Propiedad, para que al margen de la inscripción respectiva, haga la anotación correspondiente.

ARTÍCULO 157. Cuando se demande en la vía judicial la nulidad o rectificación de alguna inscripción, se anotarán al margen de ésta los datos esenciales de la demanda correspondiente, y en su oportunidad los de la resolución definitiva que llegare a dictarse, a efecto de que, en su caso, se inscriba y registre la modificación o cancelación del documento registrado.

ARTÍCULO 158. Las inscripciones se harán en los libros respectivos con orden riguroso del año, mes, día y hora en que se reciban los documentos correspondientes en la Dirección del Registro Público de la Propiedad.

Las inscripciones se harán en el libro que correspondan en forma de actas numeradas progresivamente y estarán escritas con claridad, sin abreviaturas, guarismos ni correcciones. Las palabras que hubieren de testarse se encerrarán en un paréntesis y se subrayarán, a efecto de facilitar su lectura.

ARTÍCULO 159. Cada Acta contendrá:

I.- Fecha y hora en que el documento haya sido presentado en las Oficinas del Registro Público de la Propiedad para su inscripción;

II.- Mención del documento de que se trate;

III.- Relación de las memorias, testimonios, planos, diagramas, fotografías, etc., que se acompañen al documento cuya inscripción se solicite. Dichos Anexos se compilarán y archivarán debidamente como apéndices del documento registrado;

IV.- Cuando se trate de inscripción de planes de desarrollo urbano y de declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos o de zonas conurbadas, se incluirán los datos señalados en esta Ley;

V.- Cuando se trate de modificaciones o convenios, se asentará el plan de desarrollo urbano al que corresponde y que ha cumplido con los requisitos técnicos y legales que establece la Ley de Desarrollo Urbano del Estado;

VI.- La mención de la parte del apéndice, cuaderno y páginas en donde se hayan archivado las copias de los documentos registrados y sus anexos; y

VII.- Fecha en que se autoriza el acta, firma de registrador y sello de la Oficina del Registro.

ARTÍCULO 160. Tratándose del caso del artículo anterior, y una vez cumplidos los requerimientos de que se trate, ésta se hará insertando el oficio que la ordena.

ARTÍCULO 161. Si los documentos satisfacen los requisitos de esta Ley, se procederá a su inscripción levantando en el libro correspondiente el acta a que se refiere el Artículo 94 de este Ordenamiento, en la que además de los datos que ahí se señalan, se consignarán los siguientes que deberán constar en el documento cuya inscripción se pida:

a).- Objetivo u objetivos consignados en el Plan de que se trate;

b).- Período previsto para la ejecución del Plan de que se trate; y

c).- El sistema a seguir para evaluar los resultados del Plan que se trate.

ARTÍCULO 162. Los documentos relativos a declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos, además de inscribirse en el libro correspondiente de la Sección Séptima, deberán inscribirse en la Sección del Registro Público de la Propiedad relativa a la inscripción de los derechos reales afectados por dichas declaratorias.

ARTÍCULO 163. Se inscribirán en el libro primero los planes de desarrollo urbano mencionados en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, así como las declaratorias que establecen Zonas Conurbadas interestatales o intermunicipales.

ARTÍCULO 164. Se inscribirán en el libro segundo:

I.- Las declaratorias de provisiones;

II.- Las declaratorias de usos;

III.- Las declaratorias de reservas;

IV.- Las declaratorias de destinos; y

V.- Las declaratorias de conservación y mejoramiento.

ARTÍCULO 165. Cuando de las declaratorias de zonas conurbadas se derive la expedición de aquellas que comprendan provisiones, usos, reservas y destinos, se inscribirán como lo ordena la Ley, tanto en la Sección correspondiente al desarrollo urbano como en la de los derechos reales.

ARTÍCULO 166. En el libro segundo habrá cinco series de volúmenes con numeración romana del uno al cinco, cada serie estará a cargo de un oficial, quien hará las inscripciones que serán revisadas, aprobadas y firmadas por el registrador correspondiente en los términos establecidos en esta Ley.

ARTÍCULO 167. Cada serie de volúmenes comprenderá los tomos necesarios según sea el movimiento de las inscripciones correspondientes.

ARTÍCULO 168. Se inscribirán en el libro tercero los programas comprendidos en los planes, así como aquellos que sean necesarios conforme al proceso de planeación del desarrollo urbano

ARTÍCULO 169. Todas las acciones coordinadas que tengan por objeto el establecimiento de convenios en materia de inversiones entre las Dependencias del Gobierno Federal, Estatal y Municipal, así como los particulares, se inscribirán en este libro. Este libro comprenderá tantos volúmenes como sean necesarios.

ARTÍCULO 170. Se inscribirán en el libro cuarto:

I.- Las modificaciones que se operen o los planes de Desarrollo Urbano a que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano del Estado; y

II.- Las cancelaciones de los propios planes, que, además, se inscribirán marginalmente al acta del plan cancelado.

ARTÍCULO 171. Para los efectos de esta Ley, se considerará por modificación: el proceso de reducción o ampliación de los planes. Por cancelación: la anulación del Plan.

En ambos casos deberá fundarse en cualesquier circunstancia de las que señala la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

ARTÍCULO 172. Para que la modificación de los Planes de Desarrollo Urbano se pueda registrar, es requisito indispensable que se encuentre debidamente aprobada y publicada en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

ARTÍCULO 173. De toda inscripción que se asiente en el libro cuarto de esta Sección, se pondrá una nota marginal que remitan el libro o libros que correspondan a los planes modificados o cancelados.

ARTÍCULO 174. En el Libro Cuarto se llevarán dos volúmenes: uno de ellos destinado a modificaciones y el otro para cancelación de planes.

ARTÍCULO 175. Se pondrá una nota marginal de toda cancelación al contenido del Plan de Desarrollo Urbano que se haga, con la aprobación del Gobierno del Estado.

ARTÍCULO 176. Toda inscripción de cancelación que se efectúe, contendrá la naturaleza de la misma, con la indicación de la parte o partes que deban cancelarse.

ARTÍCULO 177. Toda solicitud de certificación deberá presentarse por escrito y por duplicado, dirigida al Director del Registro Público de la Propiedad, precisando con toda claridad la especie de certificación que se solicita y su finalidad.

ARTÍCULO 178. Cuando las solicitudes no contengan los datos relativos a: 1).- Nombre y firma del interesado, 2).- Domicilio para oír y recibir notificaciones, 3).- Sección o Secciones, 4).- Volumen, 5).- Libro, 6).- Fojas; o no se haya realizado el pago de los derechos respectivos ante la autoridad que corresponda, los Registradores devolverán dicho documento a la Oficialía de Partes sin la certificación respectiva, a disposición de los interesados.

ARTÍCULO 179. Estas solicitudes se pasarán al Registrador por conducto de la Oficialía de Partes para la búsqueda que corresponda, y aquel, dentro de los cinco días hábiles siguientes, informará al Director sobre los datos registrados que se pidieron.

ARTÍCULO 180. Con el informe a que se refiere el Artículo anterior, se extenderá el certificado, autorizándolo el Director con su firma y con el sello del Registro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Este Reglamento entrará en vigor quince días después de su publicación en el Periódico Oficial.

SEGUNDO. Sus disposiciones se aplicarán a los títulos de fecha anterior a su vigencia, si con su aplicación no se violan derechos adquiridos.

TERCERO. Se tendrá como fecha cierta de un documento, para los efectos del Artículo anterior.

I.- Si tuviere carácter de documento público, la fecha en que aparezca extendido;

II.- Si fuere documento privado, el día en que se presente al Registro Público para su ratificación o inscripción; el día en que hubiere sido ratificado ante un Juez de Paz o autoridad municipal, el día en que se incorpore o inscriba en otro Registro Público y la fecha en que se entregue a un funcionario público por razón de su oficio.

CUARTO. Las disposiciones relativas a Índices que implican modificaciones al sistema actual, comenzarán a ejecutarse cuando se tengan en la Oficina los libros y tarjetas adecuados; entre tanto, seguirán llevándose en la forma acostumbrada.

QUINTO. Quedan derogados el Reglamento de cinco de Febrero de Mil Ochocientos Setenta y Seis y las demás disposiciones reglamentarias que se opongan al presente.

El C. Gobernador Constitucional del Estado dispondrá se publique, circule y observe.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado, en Victoria de Durango, Dgo., a los (27) veintisiete días del mes de diciembre del año de (1951) mil novecientos cincuenta y uno.

Lic. Jesús Vázquez S., D.P.- Ing. Edmundo Nájera R., D.S.- Francisco Leyva C., D. S.- Rúbricas.

Por tanto mando se imprima, publique, circule y comuníquese a quiénes corresponda para su exacta observancia.

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en Victoria de Durango, Dgo., a los tres días del mes de enero de mil novecientos cincuenta y dos.

Lic. Enrique Torres Sánchez.- El Secretario General de Gobierno. Lic. Guillermo Sariñana Natera.- Rúbricas.

DECRETO N° 276 DE LA XLV LEGISLATURA. PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL N° 16 Y N° 17 DE FECHAS 24 DE FEBRERO DE 1952 Y 28 DE FEBRERO DE 1952.

DECRETO N° 99 DE LA LI LEGISLATURA. PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL N° 34 DE FECHA 27 DE FEBRERO DE 1969.

REFORMA EL ARTÍCULO 1.

DECRETO N° 103 DE LA LV LEGISLATURA. PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL N° 38 DE FECHA 07 NOVIEMBRE DE 1982.

REFORMA EL ARTÍCULO 5; ADICIONA EL TÍTULO OCTAVO DEL ARTÍCULO 146 AL 180.

DECRETO 64, LXVIII LEGISLATURA, PERIODICO OFICIAL 42 EXTRAORDINARIO DE FECHA 25 DE DICIEMBRE DE 2018.

ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforma el artículo 113 de la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad del Estado Durango.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. –El presente decreto entrara en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Durango

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

TERCERO.- En un plazo que no excederá de 03 meses contados a partir del inicio de la vigencia de este Decreto, se realizarán las adecuaciones al Reglamento correspondiente.

El Ciudadano Gobernador del Estado, sancionará, promulgará y dispondrá se publique, circule y observe.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Congreso del Estado, en Victoria de Durango, Dgo., a los (13) trece días del mes de diciembre del año (2018) dos mil dieciocho.

DIP. JOSÉ ANTONIO OCHOA RODRÍGUEZ, PRESIDENTE; DIP. GABRIELA HERNÁNDEZ LÓPEZ, SECRETARIA; DIP. ALEJANDRO JURADO FLORES, SECRETARIO. RÚBRICAS.

DECRETO 301, LXX LEGISLATURA, PERIODICO OFICIAL 100 DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2025.

ÚNICO: Se adicionan un segundo párrafo al artículo 29 y un segundo párrafo al artículo 113 de la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad del Estado De Durango.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor a partir del primero de enero de 2026, previa publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Durango.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente decreto.

El ciudadano Gobernador del Estado, sancionará promulgará y dispondrá se publique, circule y observe.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Congreso del Estado, en Victoria de Durango, Dgo., a los (02) dos días del mes de diciembre del año (2025) dos mil veinticinco.

DIP.GABRIELA VÁZQUEZ CHACÓN, PRESIDENTA. DIP ANA MARÍA DURÓN PÉREZ, SECRETARIA. DIP. NOEL FERNÁNDEZ MATURINO, SECRETARIO.