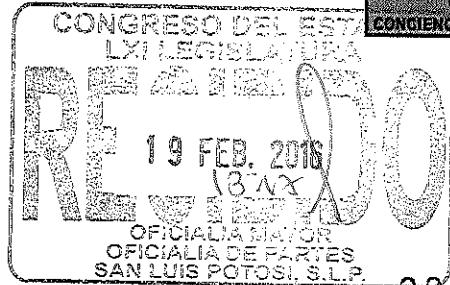
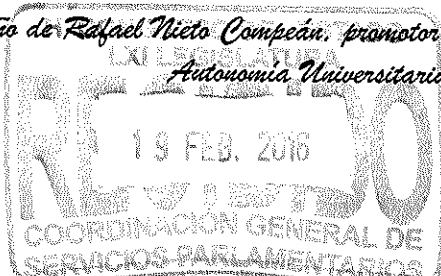




HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
San Luis Potosí

"2016. Año de Rafael Nieto Compeán, promotor del Sufragio Femenino; la  
Autonomía Universitaria"



0001906

DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA LXI LEGISLATURA  
DEL CONGRESO DEL ESTADO.  
P R E S E N T E.

El que suscribe, **Oscar Carlos Vera Fabregat**, Diputado de la Fracción Parlamentaria, Única e Indivisible, del Partido Político Estatal "Conciencia Popular"; en ejercicio de las facultades que me conceden los artículos, 61 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí; 130 y 131 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de San Luis Potosí; 61, 62 y 65 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de San Luis Potosí; someto a la consideración de esta Soberanía, iniciativa que propone **REFORMAR** el artículo 922 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; con base en la siguiente:

**EXPOSICIÓN**

**DE**

**MOTIVOS**

Según el artículo 796 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; *"La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que, por disposición de la Ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva controversia alguna entre partes determinadas. Las diligencias de posesión judicial, jamás serán objeto de jurisdicción voluntaria"*, dentro de estas diligencias se encuentran las de Información Ad-Perpetuam, ubicadas en el Capítulo X del artículo 920 hasta el 930 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Asimismo, dentro de este capítulo el artículo 920 del ordenamiento de referencia, reza:

*ART. 920.- Las informaciones ad-perpetuam podrán decretarse cuando sólo tenga interés el promovente y se trate:*

- I.- De justificar algún hecho o acreditar algún derecho;*



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
San Luis Potosí

*"2016, Año de Rafael Nieto Compeán, promotor del Sufragio Femenino; la  
Autonomía Universitaria"*



II.- Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble;

III.- Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real.

(REFORMADO, P.O. 16 DE FEBRERO DE 2012)

*La información se recibirá siempre con citación del Ministerio Público; en los casos de las fracciones I y II, con citación también de los colindantes y del encargado del Registro Público de la Propiedad de la comprensión donde estuviere ubicado el inmueble; y los comprendidos en la fracción III, con audiencia del propietario y de los demás partícipes del derecho real, cuando los haya.*

(REFORMADO, P.O. 16 DE FEBRERO DE 2012)

*ART. 921.- El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1101 del Código Civil por no estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez competente, que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que se establecen en este Capítulo.*

En cuanto al artículo 922 del multicitado ordenamiento, contempla lo siguiente:

(Reformado, P.O. 11 de Julio de 2009) ART. 922.- Presentada la solicitud, la cual deberá contener la descripción precisa del inmueble de que se trata, y a la que se acompañará precisamente, certificado de las oficinas catastrales que demuestre que los bienes no están inscritos, se mandará publicar un edicto que contenga el extracto de ella, en el Periódico Oficial del Estado y en un diario de los de mayor circulación, a juicio del juez, citando a los que se crean con derecho para que se presenten a oponerse. También se publicará el edicto fijándolo por diez días en la puerta del juzgado y en los demás sitios públicos de costumbre. El certificado del Catastro deberá comprender los últimos diez años.

*Este último artículo es el que nos ocupa en la presente iniciativa, ya que, como se transcribe en su sentido literal en el párrafo que antecede, reza que a la solicitud que*



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
San Luis Potosí

*"2016. Año de Rafael Nieto Compeán, promotor del Sufragio Femenino; la  
Autonomía Universitaria"*



se presente deberá agregarse "certificado de las oficinas catastrales que demuestre que los bienes no están inscritos".

Dicho lo anterior y utilizando los párrafos anteriores como introducción, entraré de lleno al estudio de la disposición que menciono.

Es indispensable definir las atribuciones y la naturaleza que tienen tanto el Registro Público de la Propiedad como el Catastro, mismas que se transcriben del Decreto 588: Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí.

a) Registro Público de la Propiedad:

*El Registro Público de la Propiedad es la institución de la administración pública estatal cuya principal función es facilitar las transacciones mediante la publicidad de los títulos inscritos; es, sin duda, una herramienta fundamental para el funcionamiento de un sistema económico, ya que contribuye a mejorar la seguridad de la titularidad y tenencia de los bienes, y disminuye los costos del intercambio de los mismos.*

*El Artículo 5º del mismo ordenamiento dispone que: "El Registro Público de la Propiedad es un servicio público que consiste en dar publicidad a los actos jurídicos inscritos, que precisan de ese requisito para surtir plenamente efectos contra terceros. La prestación del servicio del Registro Público de la Propiedad corresponde al Instituto Registral y Catastral del Estado en términos de esta Ley."*

**ARTÍCULO 13.** Los actos que se inscribirán en el Registro son los siguientes:

- I. Los títulos por los cuales se crea, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II. La constitución del patrimonio familiar, modificaciones y extinción;
- III. Los planes y programas de desarrollo urbano que determine la ley de la materia;



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
San Luis Potosí

*"2016. Año de Rafael Nieto Compeán, promotor del Sufragio Femenino; la  
Autonomía Universitaria"*



- IV. *La constitución de fianzas a que se refiere el Código, así como su modificación y extinción;*
- V. *La constitución de hipoteca, prenda, modificaciones y extinción;*
- VI. *Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años, y aquéllos en que haya anticipos de rentas por más de tres años;*
- VII. *Los contratos de compraventa de bienes sujetos a condición, así como cuando el vendedor se reserva el dominio de los mismos;*
- VIII. *Los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos, asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil, y las fundaciones y asociaciones de beneficencia;*
- IX. *Los testamentos por efecto de los cuales se afecte la propiedad de bienes raíces, o de derechos reales, haciéndose el registro después de la muerte del testador; así como en los casos de intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos, y el nombramiento de albacea definitivo. En los casos previstos en esta fracción se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;*
- X. *La representación voluntaria, en su caso, y XI. Las resoluciones judiciales que deban registrarse por mandato de ley.*

b) Catastro:

*Artículo 73. Para los efectos de esta Ley, Catastro es el inventario de la propiedad raíz de los municipios del Estado, estructurado por el conjunto de padrones inherentes a las actividades relacionadas con los bienes inmuebles, ubicados en el territorio de los municipios de la Entidad que identifica, a través de una clave única catastral, e integra una ficha única que describe con detalle y precisión técnica las características del terreno y construcción de un inmueble, y tiene como objetivos generales:*

- I. Identificar y deslindar los bienes inmuebles;*
- II. Ser la base de la información sobre planeación territorial;*



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
San Luis Potosí

*"2016. Año de Rafael Nieto Compeán, promotor del Sufragio Femenino; la  
Autonomía Universitaria"*



*III. Certificar, integrar y mantener actualizada la información relativa a las características cuantitativas y cualitativas de los bienes inmuebles;*

*IV. Determinar los valores catastrales de los bienes inmuebles;*

*IV. Integrar la cartografía catastral del territorio del Estado, y*

*VI. Aportar la información técnica en relación a los límites del territorio del Estado y de sus municipios. Las actuaciones y documentos del Catastro estarán dotados de fe pública catastral.*

Ahora bien, de lo anteriormente transcrito y haciendo uso de la lógica así como del sentido común, derivado de las descripciones y facultades que tienen las dos, se desprende que no deben ser las oficinas Catastrales quienes expidan la certificación en donde conste que los bienes están inscritos o no a nombre de persona alguna; ya que como se ha mencionado, las funciones del Registro Público y las del Catastro son completamente diferentes pues el primero inscribe y da publicidad a la propiedad, a los títulos posesorios y de comercio, mientras que la segunda lleva a cabo labores meramente administrativas, como lo son la recaudación del pago de diversas contribuciones.

Esto se debe a la naturaleza de los actos de los cuales conoce y las facultades que se le han concedido al Registro Público de la Propiedad, para "*facilitar las transacciones mediante la publicidad de los títulos inscritos*", esto con la finalidad de dar certeza jurídica sobre las transacciones, así como por la naturaleza de los actos que deben ser inscritos en éste.

Lo anterior es suficiente para tener la certeza de que es el Registro Público a quien le corresponde verificar si en sus libros está inscrita o no una propiedad, así como expedir la certificación en donde se informe si está inscrita a nombre de persona alguna o no lo está.

Para el caso del Catastro, su naturaleza es meramente administrativa y económica. De su propia definición se desprende que de sus objetivos generales no son de certeza jurídica al momento de realizar una transacción sobre algún bien inmueble, ya que si bien es cierto que existe un padrón catastral y una clave única catastral para identificarlos y que se encuentran en una base de datos las características referentes a cada propiedad, es imposible saber quien



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
San Luis Potosí

*"2016. Año de Rafael Nieto Compeán, promotor del Sufragio Femenino: la  
Autonomía Universitaria"*



fue el dueño anterior, mediante qué acto cambio de propietario dicho inmueble, cuales son los gravámenes que se le han constituido, entre otras. Es claro que para actos relativos a la propiedad, el Catastro no es la Institución idónea para expedir la certificación a la que se refiere el artículo 922 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado y que, debido a su naturaleza y a la naturaleza de los actos traslativos de dominio así como los servicios que presta, facultades conferidas y finalidad primordial caso contrario es el Registro Público de la Propiedad, ya que por los actos que se llevan a cabo en éste, es la Institución que debe expedirla.

Aunado a lo anterior, es importante mencionar que el 27 de Diciembre del año 2013 se adicionó la siguiente fracción al artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual contempla las facultades del Congreso:

*Fracción XXIX-R.- Para expedir la ley general que armonice y homologue la organización y el funcionamiento de los registros públicos inmobiliarios y de personas morales de las entidades federativas y los catastros municipales;*

Dicha adición se hace en materia de registros públicos inmobiliarios y catastros; la cual la Sexagésima Legislatura del Estado de San Luis Potosí, validó en Sesión Ordinaria celebrada el veinticuatro de octubre del dos mil trece.

Con base a la anterior se expidió el Decreto 588 Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí. En la cual su exposición de motivos dice lo siguiente: "Se faculta al Congreso de la Unión para expedir la ley general que armonice y homologue la organización y el funcionamiento de los registros públicos inmobiliarios y de personas morales de las entidades federativas y los catastros municipales; por tanto los Registros Públicos y los Catastros serán constituidos como entidades paraestatales con personalidad jurídica y patrimonio propios, por lo que resulta necesario modificar el marco jurídico que dé cumplimiento a tal precepto, y establecer en materia de registro público de la propiedad y de catastro, las bases generales para unificar esfuerzos y recursos; determinar procesos, tecnologías y mecanismos de coordinación para la capacitación y modernización de ambas dependencias."



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
San Luis Potosí

*"2016. Año de Rafael Nieto Compeán, promotor del Sufragio Femenino; la  
Autonomía Universitaria"*



De lo anterior y de la exposición de motivos completa, se desprende que uno de los principales objetivos de esta ley es la homologación de los registros públicos inmobiliarios y de personas morales de las entidades federativas y los catastros municipales; todo ello como consecuencia de no tener una base de datos entre estas dos entidades y con la finalidad de que una tenga acceso a la base de datos de la otra para poder obtener información entre sí sobre los registros públicos inmobiliarios; aunado a ello, dentro de esta misma ley se ordena la creación del Instituto Catastral y Registral con la finalidad de crear la base de datos que se menciona.

Considero que el espíritu de dicha ley es completamente benévolo y que su finalidad principal es dar claridad y certeza a los actos de cuyo objeto es de naturaleza inmobiliaria; pero la realidad es que cuando se lleva a la práctica es cero funcional ya que el padrón catastral no se encuentra actualizado.

Lo anterior es sumamente grave ya que en el artículo 922 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, dispone que la certificación que se deberá agregar al escrito para promover las Diligencias de Información Ad-perpetuam la debe expedir el Catastro, lo cual me parece una disposición gravísima ya que el padrón catastral no se encuentra actualizado, tan es así que en ocasiones al solicitar pagar el impuesto catastral o alguna certificación, por mencionar algún ejemplo, los inmuebles se encuentran registrados a nombre del propietario anterior o de dos propietarios anteriores a éste. Dadas estas circunstancias se corre el riesgo de que los datos contenidos en esta, como lo es el propietario no se encuentren actualizados. Lo cual por la naturaleza de este ente no afecta las actividades recaudadoras de las oficinas catastrales, pero para el supuesto que contempla el artículo citado si ocasionaría un daño y detrimento en el actor al momento de ir al juicio ante las autoridades judiciales.

Cabe mencionar que para que las oficinas Catastrales expidan una certificación para saber si el inmueble se encuentra inscrito a nombre de persona alguna, o no se encuentre inscrito a nombre de nadie; el interesado o solicitante tiene que acreditar el interés jurídico.

Caso contrario es el Registro Público, ya que entre sus principales objetivos si no es que el principal, es darle publicidad a los actos celebrados sobre los inmuebles y es por eso que la certificación que contempla el artículo 922 del



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
San Luis Potosí

*"2016. Año de Rafael Nieto Compedán, promotor del Sufragio Femenino: la  
Autonomía Universitaria"*



Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado podrá ser expedida a cualquier individuo que la solicite sin tener que acreditar el interés jurídico; ya que el dar publicidad a los actos frente a terceros es uno de los objetivos principales del Registro Público.

Para el caso que nos ocupa, y por la naturaleza del mismo Registro sí se encuentran actualizados todos los datos de cada inmueble inscrito así como los actos que se realizan sobre estos, tales como actos que tengan como consecuencia traslados de dominio, gravámenes sobre los inmuebles, anotaciones marginales, entre otras referentes al tráfico inmobiliario. Ya que, todos los actos realizados sobre inmuebles deben estar inscritos en éste, ya que los registradores tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios o libros del Registro, y de los documentos relacionados con los mismos. Asimismo éstos, al igual que el Catastro, se encuentran facultados para expedir las certificaciones registrales de los asientos que obren en sus archivos.

Para dar mayor certeza a lo anterior, dentro de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí en su artículo 13, dispone cuáles son los actos que se inscribirán en el Registro entre de los que nos ocupan se encuentran: los títulos por los cuales se crea, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles.

Se inserta el siguiente cuadro comparativo para efecto de ilustrar como quedaría el artículo mencionado con la reforma que propongo:

Artículo 922 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado:

Texto vigente	Iniciativa
ARTÍCULO 922.- Presentada la solicitud, la cual deberá contener la descripción precisa del inmueble de que se trata, y a la que se acompañará precisamente,	ARTÍCULO 922.- Presentada la solicitud, la cual deberá contener la descripción precisa del inmueble de que se trata, y a la que se acompañará precisamente,





HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
San Luis Potosí

*"2016. Año de Rafael Nieto Compeán, promotor del Sufragio Femenino; la  
Autonomía Universitaria"*



<p>certificado de las oficinas catastrales que demuestre que los bienes no están inscritos, se mandará publicar un edicto que contenga el extracto de ella, en el Periódico Oficial del Estado y en un diario de los de mayor circulación, a juicio del juez, citando a los que se crean con derecho para que se presenten a oponerse. También se publicará el edicto fijándolo por diez días en la puerta del juzgado y en los demás sitios públicos de costumbre.</p> <p>El certificado del Catastro deberá comprender los últimos diez años.</p>	<p>certificado <b>del Registro Público de la Propiedad</b> que demuestre que los bienes no están inscritos, se mandará publicar un edicto que contenga el extracto de ella, en el Periódico Oficial del Estado y en un diario de los de mayor circulación, a juicio del juez, citando a los que se crean con derecho para que se presenten a oponerse. También se publicará el edicto fijándolo por diez días en la puerta del juzgado y en los demás sitios públicos de costumbre.</p> <p>El certificado del <b>Registro Público de la Propiedad</b> deberá comprender los últimos diez años.</p>
---	--

De los argumentos expuestos se desprende que, se incurre en el defecto de lógica en el raciocinio al establecer en el artículo 922 del Código de Procedimientos Civiles del Estado que la certificación que se anexe al escrito donde se soliciten las diligencias de información ad-perpetuam sea expedido por Catastro, ya que al aplicar el principio de congruencia que se desprende del derecho de los particulares y de los preceptos jurídicos que sean aplicables al caso concreto y sobre todo del ámbito de la esfera de aplicación de la Ley que tenga cada autoridad; sin duda alguna el encargado de publicitar la propiedad el Registro Público de la Propiedad, tal y como su nombre lo dice, y no a Catastro; ya que la disposición de que esta lo expida resulta inaplicable e incongruente porque las funciones de cada uno de los organismos y en especial la naturaleza tan diferente de cada uno de ellos. Es decir, la facultad de inscribir es única y exclusivamente del Registro Público de la Propiedad, y éste se creó con el objetivo de que se les de publicidad a los actos de esta naturaleza; en cuanto a las Oficinas Catastrales, al ser sus actos son meramente administrativos, no deben expedir certificados sobre si está a nombre de alguien o no una propiedad ya que si esta lo expide no se tiene la certeza de que éste ostente un título de propiedad de la misma.

**PROYECTO**

**DE**

**DECRETO**



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
San Luis Potosí

"2016. Año de Rafael Nieto Compeán, promotor del Sufragio Femenino; la  
Autonomía Universitaria"



La Sexagésima Primera Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, decreta lo siguiente:

**ÚNICO.** Se **REFORMA** el artículo 922 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para quedar de la siguiente manera:

ARTÍCULO 922.- Presentada la solicitud, la cual deberá contener la descripción precisa del inmueble de que se trata, y a la que se acompañará precisamente, certificado del **Registro Público de la Propiedad** que demuestre que los bienes no están inscritos, se mandará publicar un edicto que contenga el extracto de ella, en el Periódico Oficial del Estado y en un diario de los de mayor circulación, a juicio del juez, citando a los que se crean con derecho para que se presenten a oponerse. También se publicará el edicto fijándolo por diez días en la puerta del juzgado y en los demás sitios públicos de costumbre.

El certificado del **Registro Público de la Propiedad** deberá comprender los últimos diez años.

### TRANSITORIOS

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

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

ATENTAMENTE

Licenciado Oscar Carlos Vera Fabregat  
Diputado Integrante de la Fracción Parlamentaria del Partido Político Estatal  
Conciencia Popular