



VERACRUZ
GOBIERNO
DEL ESTADO



SEGOB
Secretaría
de Gobierno

DGRPPIAGN

Dirección General del Registro Público de la Propiedad
Y de Inspección y Archivo General de Notarías



ME LLENA DE ORGULLO

SUBDIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

2020, "Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

**Gobierno del Estado de Veracruz
Secretaría de Gobierno**

**Subsecretaría Jurídica y de Asuntos
Legislativos**

**Dirección General del Registro
Público de la Propiedad y de
Inspección y Archivo General
de Notarías**

**Subdirección de Registro Público de
la Propiedad**

PROYECTO EJECUTIVO DE JORNADAS ITINERANTES
DE INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA DE
CONTRATOS PRIVADOS EN EL ESTADO DE
VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE PARA EL
EJERCICIO 2020.



SUBDIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

2020, "Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

PRESENTACIÓN

El Estado de Veracruz, tiene un área de 71,820 km², siendo la décimo primer entidad en cuanto a tamaño, con el 3.66% de la superficie de total del país, cabe destacar que las localidades de los municipios con mayor marginación, en su mayoría carecen de instrumentos notariales que ampare la adquisición de las tierras, es decir, la transmisión de las propiedades se ha venido realizando históricamente por medio de contratos privados; en consecuencia, aproximadamente el 65% del territorio estatal no se encuentra regularizado.

Debido a esta falta de certeza jurídica en el patrimonio de los veracruzanos, existe una cadena de incertidumbre en la propiedad de la mayoría de los veracruzanos, quienes no cuentan con escritura pública que ampare el derecho que ostentan y por tanto, dicha propiedad no está inscrita en el Registro Público de la Propiedad con la consecuente publicidad necesaria para ser oponible ante terceros.

Es por ello que, al realizar por primera vez en el Estado una Jornada Itinerante de Inmatriculación Administrativa de Contratos Privados y lanzar una campaña en los 212 municipios del Estado, se otorgará al veracruzano certeza y seguridad jurídica a su patrimonio.

INTRODUCCIÓN

El Registro Público de la Propiedad, surgió como un medio de seguridad en el tráfico jurídico de los bienes inmuebles con la finalidad de dar las atribuciones de efectos a los asientos registrales relativos a la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles.

Es por ello que la Dirección se propuso que durante el año 2020 se recorra todo el Estado, para que todos los veracruzanos tengan las mismas oportunidades de ser asesorados, trabajando de manera conjunta con los municipios y las 25 zonas registrales; es claro que el objetivo principal de ésta cuarta transformación es sumar y lograr brindar esa certeza jurídica en el patrimonio de todos.

OBJETIVO

Llegar a la mayor cantidad de familias veracruzanas que habitan dentro de nuestros 212 municipios del Estado, por medio de la realización durante de campañas y trabajo de manera conjunta con agentes municipales y los 25 zonas registrales durante el presente año calendario.



SUBDIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

2020, "Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

BENEFICIOS

- **EL ESTADO OBTENDRÁ INGRESOS VÍA EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD POR CONCEPTO DE:**
 - Derechos por concepto del certificado que expida la Oficina Registral, en donde se avala la no inscripción del inmueble o el estatus de los gravámenes en caso de que se encuentre inscrito de manera preventiva.
 - Derechos de registro, por cada inscripción que se realice.
 - Derechos de registro por cada escritura inscrita, de las operaciones que se generen como consecuencia del tráfico inmobiliario creado por las inmatriculaciones administrativas.
- **EL MUNICIPIO OBTENDRÁ INGRESOS POR:**
 - Incremento de la base gravable por concepto del alta de cuentas catastrales al padrón y por consecuencia cobro del Impuesto Predial, lo cual generará como consecuencia mayores ingresos propios y un alza en las participaciones federales a municipios que se otorgan como proporción de la recaudación.
 - Constancia de posesión y de no pertenencia al fondo legal.
- **LOS NOTARIOS OBTENDRÁN:**
 - Mayor cantidad de trabajo, derivado de que los bienes que actualmente se encuentran irregulares, podrán ser enajenados, cedidos o donados por medio de escritura pública.
- **LOS VERACRUZANOS CONTARÁN CON:**
 - La publicidad que otorga la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y con ello la certeza jurídica en su patrimonio.





SUBDIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

2020, "Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

ANTECEDENTES

En el Estado de Veracruz como referencia histórica, la inmatriculación administrativa inicia con la publicación de la Ley del Registro Público de la Propiedad en la Gaceta Oficial del Estado en el número 23, de fecha 17 de mayo del año de 1924; en el artículo 16 indicaba la obligatoriedad del registro de todos los actos o contratos, que transmitan, modifiquen o graven la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o derechos reales.

Posteriormente en la Ley 606 del Registro Público de la Propiedad, que fue publicada en la Gaceta Oficial número 156 del 29 de diciembre de año de 1979, que entró en vigor el 1 de enero de 1980 en el Título Tercero, Capítulo Único, cita la inmatriculación de bienes inmuebles en los artículos 65, 66 y 67, señalándose una antigüedad mínima para el registro de los documentos de 10 años.

Actualmente la Ley número 247 del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz, en el capítulo VIII, refiere a la inmatriculación judicial y a la administrativa, en los artículos 62, 63 y 65.

CONCEPTOS

Ante la gran necesidad que tenían los poseedores de dar certeza jurídica a sus bienes, y así darle la publicidad al acto y que surtan efectos ante terceros, es como a partir de 1924 se empezó a legislar en esta materia.

INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

Es la inscripción de la posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales y que no es del régimen ejidal o comunal.

De acuerdo con el artículo 62 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave: *"Es obligatoria la inmatriculación de los bienes inmuebles que no figuren en el registro. Es obligación de los propietarios o poseedores de bienes inmuebles no registrados legalizar sus derechos en la vía y forma correspondientes"*.

CONTRATO

Es un acuerdo de voluntades que genera derechos y obligaciones relativos entre los contratantes. En el caso de los trámites a llevarse a cabo en las oficinas registrales, atinentes al Registro o Inmatriculación de contratos privados de compraventa de bienes inmuebles previstos en el artículo 2252 del Código Civil vigente en el Estado, deberán regir su actuación exclusivamente por la legislación aplicable en materia Civil, Registral y/o Notarial, presentando los siguientes requisitos



SUBDIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

2020, "Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

1.- PREDIO URBANO

- Solicitud dirigida a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías del Estado de Veracruz, solicitando la Inmatriculación Administrativa, Firmado por el solicitante y número telefónico.
- Contrato Privado original.
- Traslado de dominio de su época donde cite valor Fiscal.
- Certificado de NO inscripción.
- Constancia Municipal de Posesión.
- Predial actual.
- Plano descriptivo y de localización del inmueble, debidamente expedido por la autoridad Catastral Municipal, sellado, firmado y certificado.

2.- PREDIO RÚSTICO

- Solicitud dirigida a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías del Estado de Veracruz, solicitando la inmatriculación Administrativa, Firmado por el solicitante y número telefónico.
- Contrato Privado Original.
- Traslado de dominio de su época donde cite valor Fiscal.
- Certificado de NO inscripción.
- Constancia expedida por la Autoridad Agraria (RAN).
- Predial Actual.
- Plano descriptivo y de localización del inmueble, debidamente expedido por la autoridad Catastral Municipal, sellado, firmado y certificado.

3.- PREDIO CON ANTECEDENTES REGISTRALES

- Solicitud dirigida a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías del Estado de Veracruz, solicitando la Inmatriculación Administrativa, Firmado por el solicitante y número telefónico.
- Contrato original.
- Copia Certificada del Antecedente.
- Certificado de Libertad de Gravamen.
- Traslado de dominio de su época donde cite valor Fiscal.



SUBDIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

2020, "Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

- Plano descriptivo y de localización del inmueble, debidamente expedido por la autoridad Catastral Municipal, sellado, firmado y certificado.
- Predial Actual.

4.- PREDIO EN FORMA PREVENTIVA

- Solicitud dirigida a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías del Estado de Veracruz, solicitando la Inmatriculación Administrativa, Firmado por el solicitante y número telefónico.
- Contrato original.
- Copia Certificada del Antecedente.
- Certificado de Libertad de Gravamen.
- Plano descriptivo y de localización del inmueble, debidamente expedido por la autoridad Catastral Municipal, sellado, firmado y certificado.
- Predial Actual

Cuando los Contratos Privados son presentados ante la Subdirección de Registro Público de la Propiedad deberán contar con los siguientes requisitos:

- Antigüedad mínima de 20 años del contrato a inmatricular.
- Contrato privado a inmatricular.
- Solicitud por escrito que contenga: nombre y domicilio del titular posesionario del contrato privado, naturaleza y descripción exacta del inmueble, ubicación, superficie, medidas y colindancias y nombres de los colindantes, así como causa y origen de la posesión, tiempo de poseer el inmueble, mencionando el nombre de la persona de quien adquirió la posesión y el nombre del original o anterior poseedor.
- Certificado que corresponda al Registro Público de la Propiedad, en el que se demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de alguna persona y que no forma parte de un inmueble con superficie mayor.
- Plano descriptivo y localización del inmueble, expedido por autoridad catastral.
- Constancia expedida por cualquier autoridad agraria en la que se señale que el inmueble no se encuentra dentro de ningún régimen de propiedad ejidal o comunal.
- Constancia de la autoridad municipal de posesión del inmueble y de que no forma parte del fondo legal del municipio.



SUBDIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

2020, "Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

DERECHO

De conformidad con dispuesto en el Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave:

ARTÍCULO 2252: La venta de todo o parte de un inmueble, cuyo valor fiscal no exceda de diez mil pesos, podrá hacerse en instrumento privado que firmarán el vendedor, el comprador y dos testigos y ratificadas las firmas ante Notario Público o un juez municipal.

ARTÍCULO 2253: Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos, observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1767.

ARTÍCULO 2254: De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público.

ARTÍCULO 2255: Si el valor fiscal del inmueble excede de diez mil pesos, su venta se hará en escritura pública.

ARTÍCULO 2266: Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.

REQUISITOS PARA LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

Con fundamento en los artículos 1, 6 fracciones I y II, 7, 8 fracciones XIX y XXIII, 13 fracciones I y XIII, 15, 16 fracciones I y X, de la Ley número 247 del Registro Público de la Propiedad vigente para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, esta Dirección General es la autoridad competente para conocer y en su caso autorizar o denegar la inscripción de la inmatriculación administrativa.

Actualmente la Ley del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, refiere a la inmatriculación judicial y a la administrativa, en los artículos 62, 63 y 65 respecto de los requisitos para su procedencia.

ARTÍCULO 62: Es obligatoria la inmatriculación de los bienes inmuebles que no figuren en el registro. Es obligación de los propietarios o poseedores de bienes inmuebles no registrados legalizar sus derechos en la vía y forma correspondientes.

ARTÍCULO 63: Será requisito indispensable para la procedencia de la inmatriculación judicial, que el inmueble de que se trate carezca de antecedentes registrales.



SUBDIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

2020, "Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

ARTÍCULO 64: Los requisitos y procedimiento a través del cual se ventilarán las Inmatriculaciones Judiciales, será en la forma y términos que se encuentre prescrita en el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Veracruz.

ARTÍCULO 65: Para la inmatriculación administrativa se deberá contar con la autorización de la Dirección General y para ello se requiere que se cumpla y acredite lo siguiente:

I.- Solicitud por escrito en el que el solicitante deberá expresar como requisitos mínimos:

- a) Nombre y domicilio;
- b) Naturaleza y descripción exacta del inmueble
- c) Causa y origen de su posesión y tiempo que tiene de poseer el inmueble, mencionando el nombre de la persona de quien adquirió la posesión y de ser posible el nombre del original o anterior poseedor.

II.- A la solicitud anterior deberán agregarse los siguientes documentos:

- a) Certificado del registro público de la propiedad
- b) Constancia que acredite que el inmueble de que trata la solicitud de inmatriculación
- c) Plano descriptivo y de localización del inmueble, expedido por la autoridad catastral;
- d) Constancia expedida por alguna autoridad agraria que señale que el inmueble no se encuentra dentro del régimen ejidal o comunal, tratándose de predios rústicos;
- e) Constancia de la posesión del inmueble
- f) Los documentos con los que justifique su derecho a inmatricular,

III.- Que los títulos tengan una antigüedad mínima de veinte años.

Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:

I. - La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles, objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe registrarse; su medida superficial, nombre y número, si constare en el título; la referencia al antecedente inmediato anterior, cuya inscripción será obligatoria y previa a la del título que trate de registrarse, y la mención de haberse agregado el plano o croquis al legajo respectivo.



SUBDIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

2020, "Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

TABLA DE VALORES FISCALES

ARTÍCULO 2255: Si el valor fiscal del inmueble excede de diez mil pesos, su venta se hará en escritura pública. Esto, hace referencia a la fecha de celebración de sus contratos.

Por su parte el artículo 2252 del Código Civil para el Estado de Veracruz establece que la venta de todo o parte de un inmueble, podrá hacerse en instrumento privado que firmarán el vendedor y el comprador con la presencia de dos testigos y la respectiva ratificación de firmas ante Notario Público o un Juez Municipal y el numeral 1767 segundo párrafo hace alusión a que si alguna de las partes contratantes no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado.

ART. 2252. DEL 6 DE DICIEMBRE DE 1932 AL 17 DE MAYO DE 1939

"La venta de un inmueble que tenga valor hasta de \$5000.00 podrá hacerse en instrumento privado que firmará el vendedor y el comprador ante dos testigos.

ART. 2252 DEL 18 DE MAYO DE 1939 AL 12 DE ENERO DE 1959

La venta de un inmueble cuyo valor fiscal no exceda de \$1000 podrá hacerse en instrumento privado o contrato privado, que firmaran el vendedor y comprador ante dos testigos.

ART. 2252 DEL 13 DE ENERO DE 1959 AL 27 DE DICIEMBRE DE 1962

La venta de todo o parte de un inmueble cuyo valor fiscal no exceda de \$5000 podrá hacerse en instrumento privado, que firmará el vendedor y comprador ante dos testigos.

ART. 2252 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1962 AL 28 DE DICIEMBRE DE 1979

La venta de todo o parte de un inmueble cuyo valor fiscal no exceda de \$5000 podrá hacerse en instrumento privado o contrato privado, que firmará el vendedor y comprador ante dos testigos.

ART. 2252 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1979 A LA FECHA

La venta de todo o parte de un inmueble cuyo valor fiscal no exceda de \$10,000.00 podrá hacerse en un instrumento privado o contrato privado, que firmará el vendedor y comprador ante dos testigos.



SUBDIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

2020, "Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

PROCESO

● PRIMERA ETAPA: PREPARACIÓN.

1. Se extenderá la invitación a los legisladores y ayuntamientos y se iniciará a coordinar reuniones con dichos funcionarios para agendar la fecha de la o las jornadas en campo.
2. Se contempla invitar a los Notarios de la demarcación para que presten asesoría jurídica en materia registral, catastral, agraria, sucesiones, etc.
3. Se programarán las fechas con los municipios y las oficinas registrales conforme a la zona correspondiente.

● SEGUNDA ETAPA: DIFUSIÓN.

1. Campaña de Publicidad.- Se entregarán folletos en las localidades y se pondrán carteles con los días de las Jornadas Itinerantes para los municipios.
2. Se iniciará con difusión vía perifoneo, a través de las autoridades del ayuntamiento, diputados, agentes municipales y personal de la dirección, todo ello en físico y en redes sociales.
3. Se organizará un equipo de trabajo con personal de la Dirección, las Zonas Registrales y los participantes interesados.

● TERCERA ETAPA: JORNADA DE INMATRICULACIÓN.

1. Se atenderá a las personas con organización y conforme vayan llegando.
2. Se les orientará y se les dará un formato de registro y la solicitud que contempla el Art. 65 de la Ley del Registro Público de la Propiedad.
3. Para casos especiales, se tendrá una persona para que aquellos que no se sepan leer ni escribir.
4. Se recibirá la documentación pertinente para dictamen y 1 semana después se procederá a la entrega de los contratos aprobados, ya inscritos en la zona registral pertinente.

