

**EL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA, EN  
NOMBRE DEL PUEBLO, DECRETA LA SIGUIENTE**

**LEY CATASTRAL Y REGISTRAL**

**TITULO PRIMERO**

**CAPITULO UNICO  
DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTICULO 1o.-** Las disposiciones de la presente Ley, son de orden público y de interés social y tienen por objeto establecer:

I.- Las normas y principios básicos de acuerdo con los cuales se llevarán a cabo las funciones catastral y registral;

II.- Las disposiciones conforme a las cuales los Ayuntamientos podrán celebrar convenios con el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, para que éste se haga cargo de alguna o algunas de las actividades técnicas o servicios que aquellos tienen a su cargo en materia de catastro, conforme a las disposiciones de la Ley de Gobierno y Administración Municipal;

III.- Las normas y lineamientos de carácter técnico para la formulación del inventario de los bienes inmuebles ubicados en los Municipios del Estado, tendientes a su identificación, registro y valuación;

IV.- Las bases para la organización, integración y funcionamiento del Sistema Estatal de Información Catastral;

V.- Las normas conforme a las cuales el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, proporcionará el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que precisan de ese requisito, para surtir efectos contra terceros;

VI.- Las bases y lineamientos para la publicidad de las declaraciones de situación patrimonial de los servidores públicos, de conformidad con la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y de los Municipios, mismas que deberán inscribirse y registrarse en el Instituto Catastral y Registral del Estado para conocimiento y disposición públicos.

**ARTICULO 2o.-** Se declara de utilidad pública en el Estado de Sonora, la catastración de los bienes inmuebles.

Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado de Sonora, deberán estar inscritos en el catastro y ser objeto de avalúo, cualquiera que sea su tipo de tenencia, régimen jurídico de propiedad, uso, aprovechamiento, fin o destino.

**ARTICULO 3o.-** Para los efectos de esta Ley y sus reglamentos, deberá entenderse por:

I.- Catastro: El inventario de la propiedad raíz, estructurado por el conjunto de registros, padrones y documentos inherentes a la identificación, descripción, cartografía y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado de Sonora;

II.- Ley: La Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora;

III.- Clave Catastral: El código que identifica al predio en forma única, para su localización, el cual será homogéneo en todo el Estado, y se integrará con los elementos que se establezcan en esta Ley y los reglamentos respectivos;

IV.- Actualización del valor catastral: El conjunto de actividades técnicas realizadas para asignar un nuevo valor catastral a un bien inmueble;

V.- Función Catastral: El conjunto de facultades y obligaciones que en la materia otorgue esta Ley y sus reglamentos a las autoridades catastrales;

VI.- Autoridad Catastral Municipal: La dependencia que determine el Ayuntamiento;

VII.- Instituto: El Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora;

VIII.- Zonas Homogéneas: Es la delimitación de un área territorial de una localidad, cuyo ámbito lo constituyen básicamente inmuebles con o sin construcciones y en donde el uso del suelo actual o potencial, el régimen jurídico de la existencia y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, tienen el nivel de homogeneidad cualitativa y cuantitativa requerido en los términos y condiciones que para el caso se establezcan;

IX.- Bandas de Valor: Cuando un valor unitario no se ajusta a la zona catastral homogénea, se podrá optar en forma complementaria por las bandas de valor, para particularizar las desviaciones del valor unitario de terreno en determinadas calles, que podrán ser mayores o menores al valor unitario de la zona homogénea.

La banda de valor estará identificada por un tramo que podrá abarcar una o varias calles de acuerdo a las características definidas y afectarán directamente a los predios que tenga frente a la misma.

X.- Valores Unitarios;

a).- De suelo: Los determinados por el suelo por unidad de superficie dentro de cada región catastral;

b).- De construcción: Los determinados por las distintas clasificaciones de construcción por unidad de superficie;

XI.- Valor catastral: El asignado a cada uno de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado, de acuerdo a los procedimientos a que se refiere esta Ley;

XII.- Sistema Estatal de Información Catastral: Es el conjunto de datos geográficos, alfanuméricos y documentales relacionados entre sí, que contienen los registros relativos a la identificación plena y datos reales de los inmuebles en el Estado;

XIII.- Oficina: la Oficina del Registro Público de la Propiedad que corresponda;

XIV.- Registro: el Registro Público de la Propiedad en el Estado;

XV.- Terceros: todos aquellos que tengan constituidos derechos reales y gravámenes sobre los bienes o derechos que sean objeto de inscripción;

XVI.- Registrador: el Encargado de la Oficina del Registro Público de la Propiedad que corresponda.

## **TITULO SEGUNDO DE LA FUNCION CATASTRAL**

### **CAPITULO PRIMERO DEL CATASTRO**

**ARTICULO 4o.-** El catastro tiene por objeto clasificar, procesar y proporcionar información concerniente al suelo y a las construcciones.

Las disposiciones de este título regulan la integración, organización, funcionamiento, y conservación del catastro, la forma, términos y procedimientos a que se sujetarán los trabajos catastrales realizados por las autoridades competentes y las obligaciones que en materia de catastro tienen los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, los servidores públicos, corredores, notarios y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, así como toda persona física o moral que realice funciones relacionadas con la aplicación de la presente Ley.

**ARTICULO 5o.-** Los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio de cada Municipio, deberán estar inscritos en el catastro municipal, cuya clave catastral deberá contener los dígitos de identificación de los predios, relativos a la región, manzana y lote en que se encuentren, así como los dígitos de identificación del municipio y la población al que correspondan.

**ARTICULO 6o.-** La aplicación de las disposiciones legales y reglamentarias en materia catastral corresponde a las autoridades que señala esta Ley, conforme a la competencia y atribuciones que en la misma se establecen.

## **CAPITULO SEGUNDO DE LAS OPERACIONES Y LA VALUACIÓN CATASTRAL**

**ARTICULO 7o.-** Las operaciones catastrales tienen por finalidad efectuar la descripción y mensura de los predios, inscribirlos en los registros catastrales y valuarlos de acuerdo a lo establecido en esta Ley.

**ARTICULO 8o.-** La localización de predios y el levantamiento de planos comprende las operaciones y trabajos necesarios para determinar sus características, tales como topografía, ubicación, uso y los datos jurídicos, socioeconómicos y estadísticos que requiere el Catastro.

**ARTICULO 9o.-** Con base en los elementos físicos del predio y los datos obtenidos según el artículo anterior, se elaborarán los planos catastrales que se requieran, por los procedimientos técnicos que presten mayor garantía de exactitud para un conocimiento objetivo de las áreas y características del terreno y la construcción.

**ARTICULO 9o. BIS.-** Las autoridades catastrales, en los primeros cuatro meses del ejercicio fiscal correspondiente, se encargarán de realizar las acciones que resulten necesarias para localizar los predios y elaborar los planos catastrales de los inmuebles que correspondan a su circunscripción territorial.

**ARTICULO 10.-** Todos los predios ubicados dentro del territorio de los Municipios del Estado, deberán ser objeto de avalúo.

Las autoridades competentes deberán determinar el valor catastral de cada inmueble con la aplicación de los planos y tablas generales de valores unitarios de suelo y construcción aprobadas por el Congreso del Estado.

**ARTICULO 11.-** Las autoridades catastrales publicarán en el Tablón de Anuncios del Municipio, durante los meses de mayo y junio, los planos y tablas generales de valores unitarios de terrenos y construcción por zonas homogéneas y bandas de valor en zonas urbanas y, tratándose de predios rurales, por hectárea, atendiendo a su clase y categoría, a efecto de que los propietarios o poseedores de inmuebles puedan realizarle, por escrito y a más tardar el 30 de junio, las observaciones que estimen pertinentes a las autoridades catastrales, quienes deberán considerarlas al momento de presentar la propuesta de planos y tablas de valores al Ayuntamiento.

La propuesta de planos deberá elaborarse tomando en cuenta los servicios públicos y todos aquellos elementos físicos, sociales, económicos, históricos o cualquier otro que influya en el valor de los predios, obteniendo todos los datos de información necesarios para una correcta definición de las zonas homogéneas y bandas de valor.

Los valores unitarios que propongan los Ayuntamientos, deberán ser análogos a los valores de mercado al momento de elaborarse el estudio correspondiente.

**ARTICULO 11 BIS.-** A más tardar el 15 de julio del ejercicio fiscal correspondiente, las autoridades catastrales presentarán al Ayuntamiento los planos y tablas generales de valores unitarios de suelo y construcción que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, en los términos del primer párrafo del artículo anterior. A su vez, el Ayuntamiento, a más tardar el 30 de agosto, resolverá sobre la propuesta de planos y tablas de valores que presentará al Congreso del Estado para su aprobación antes del 20 de septiembre, las cuales registrarán en el ejercicio fiscal siguiente al en que se aprueben.

El Congreso del Estado deberá aprobar los planos y tablas a que se refiere el párrafo anterior, a más tardar el día 10 de octubre del año anterior al en que estarán vigentes, pudiendo asesorarse del Instituto para el estudio y análisis de los mismos.

**ARTICULO 12.-** En caso de que al terminar el ejercicio fiscal de su vigencia, no se expidieren nuevos planos y tablas de valores, continuarán vigentes los anteriores y sus valores se incrementarán a partir del primero de enero de cada año, con el factor que resulte de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor, del mes de noviembre del año inmediato anterior a aquél por el que se efectúe el cálculo entre el citado índice correspondiente al mes de diciembre del segundo año inmediato anterior al de dicho cálculo.

**ARTICULO 12 BIS.-** Una vez aprobados los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción por el Congreso del Estado, los mandará publicar, sin costo para los ayuntamientos, en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, a efecto de que entren en vigor para el ejercicio fiscal siguiente al en que fueron aprobados.

Los planos y tablas de valores aprobados por el Congreso del Estado, publicados en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, serán de observancia obligatoria en el ejercicio fiscal para el que se formularon.

Los ayuntamientos procederán a realizar el avalúo de los predios y a cuantificar el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria a cargo de los propietarios o poseedores de inmuebles en sus respectivos municipios, con base en los planos y tablas de valores unitarios aprobados por el Congreso y las tarifas establecidas en sus respectivas leyes de ingresos.

**ARTICULO 13.-** El valor catastral podrá ser provisional o definitivo; en ambos casos, el valor surtirá sus efectos a partir del día siguiente a aquél en que fuere fijado.

**ARTICULO 14.-** El valor catastral de los predios deberá actualizarse en los siguientes casos:

I.- Cuando el valor del predio tenga una antigüedad de más de un año;

II.- Cuando en el predio se hagan construcciones, reconstrucciones o ampliaciones de las construcciones ya existentes;

III.- Cuando la totalidad o parte del predio sea objeto de traslado de dominio u otra causa que modifique su régimen jurídico;

IV.- Cuando el predio sufra un cambio físico que afecte notoriamente el valor;

V.- Cuando teniendo un valor catastral provisional se le formule avalúo determinado técnicamente tendiente a la fijación de su valor catastral definitivo;

VI.- Cuando por la ejecución de obras públicas o privadas se altere el valor de los predios; y

VII.- A solicitud del propietario o poseedor del predio, cumpliendo los requisitos que establezcan los reglamentos respectivos.

**ARTICULO 15.-** La valuación catastral, ya sea provisional o definitiva, se hará separadamente para el terreno y las construcciones. La suma de los valores resultantes será el valor catastral del predio.

**ARTICULO 16.-** Se considera que el valor catastral es provisional:

I.- Cuando se le aplique a un predio que no estaba registrado;

II.- Cuando se le dé a un predio que se subdivida;

III.- Cuando se le dé a un predio resultante de la fusión de dos o más; y

IV.- Cuando no se disponga de elementos técnicos y se le aplique administrativamente.

**ARTICULO 17.-** Tratándose de predios no registrados y en aquellos casos en que no se pueda determinar el valor catastral aplicable al predio, las autoridades catastrales, con base en los elementos de que dispongan, determinarán un valor provisional, asignando un valor al terreno y a las construcciones si las hubiere, lo más aproximado posible al que sería su valor catastral.

**ARTICULO 18.-** En el caso de un predio no registrado por causa imputable al propietario o poseedor, el valor provisional surtirá efectos desde la fecha en que debió haber efectuado el registro sin exceder de cinco años.

**ARTICULO 19.-** Mientras se practica la valuación correspondiente a cada porción del predio subdividido, se tendrá provisionalmente como valor catastral para cada una de esas porciones, la parte proporcional del total del predio, incluyendo terreno y construcción.

**ARTICULO 20.-** En caso de fusión de dos o más predios en uno solo, el valor catastral provisional será la suma de los valores catastrales de los predios fusionados.

**ARTICULO 21.-** El valor catastral será definitivo cuando se efectúe el avalúo de los predios por las autoridades catastrales, en los términos de esta Ley.

**ARTICULO 22.-** Las autoridades catastrales, harán la valuación catastral de la totalidad del predio en los casos de traslación de dominio o de terminación de nuevas construcciones. Tratándose de ampliación de la construcción, únicamente se valuarán las ampliaciones, sumándose este valor al de las construcciones ya existentes. En ambos casos, se aplicarán los valores aprobados en la fecha de la traslación de dominio, de terminación de las obras, o de su ocupación sin estar terminadas.

**ARTICULO 23.-** Recibida por la autoridad catastral municipal, la copia de los planos a que se refiere el artículo 34, primer párrafo de esta Ley, señalará la clave catastral a cada uno de los lotes de terreno que constituyan el fraccionamiento, misma que servirá de base para la identificación en el plano de las operaciones que posteriormente se realicen.

**ARTICULO 24.-** El fraccionador dará aviso a la autoridad catastral municipal, de la terminación de las obras del fraccionamiento de que se trate, dentro de los quince días siguientes. Recibido el aviso de referencia, o en aquellos casos en que el fraccionador fuere autorizado para celebrar operaciones de compraventa, promesa de venta, ventas con reserva de dominio o cualquier otro contrato preparatorio o preliminar, antes de la terminación de las obras de urbanización, la autoridad catastral deberá:

I.- Empadronar los lotes del fraccionamiento, los cuales se considerarán como nuevos predios; y

II.- Valuar cada uno de los lotes del fraccionamiento.

**ARTICULO 25.-** En los casos de fraccionamientos que se ejecuten total o parcialmente, sin la autorización correspondiente o cuando el fraccionador lleve a cabo algunas de las operaciones a que se refiere el artículo anterior, sin haber obtenido la autorización para enajenar los lotes del fraccionamiento, la autoridad catastral municipal, hará la integración de un registro catastral provisional de dichos lotes, el cual quedará sujeto a la regularización que se haga de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

**ARTICULO 26.-** Las valuaciones catastrales se harán conforme a las disposiciones de este Capítulo y a los instructivos que al efecto se expidan, los que se publicarán en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

La autoridad catastral municipal, para las valuaciones, ordenará la práctica de visitas domiciliarias mismas que estarán a cargo de analistas valuadores, quienes se identificarán con credencial oficial.

**ARTICULO 27.-** Los analistas valuadores deberán presentarse en horas y días hábiles en el predio que deba ser objeto de la valuación, mostrando para ello la identificación correspondiente. Si los ocupantes se opusieran en cualquier forma a la valuación, ésta se hará administrativamente con base en los elementos de que se disponga y sin perjuicio de imponer al infractor las sanciones correspondientes.

**ARTICULO 28.-** Los propietarios o poseedores de predios podrán impugnar ante la autoridad que emita el acto, mediante el recurso de reconsideración, la fijación del valor catastral definitivo, siempre y cuando se argumente, en relación al avalúo, alguna de las razones siguientes:

I.- Error en las medidas tomadas como base;

II.- Inexacta aplicación de las tablas de valores; y

III.- Asignación de una extensión mayor o clase y tipo diverso de las que efectivamente tenga el predio.

El recurso de reconsideración, se interpondrá por escrito, ante la autoridad catastral correspondiente. El término para su interposición, será de diez días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de notificación de la resolución recurrida.

La autoridad deberá emitir su resolución fundada y motivada dentro del plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de presentación del recurso.

La resolución que recaiga al recurso de reconsideración previsto en este artículo, podrá impugnarse mediante el recurso previsto por la Ley de Gobierno y Administración Municipal en el Capítulo Quinto del Título Décimo Cuarto.

**ARTICULO 29.-** Contra las resoluciones dictadas en los términos del artículo anterior, procederá el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado.

**ARTICULO 30.-** Para la mejor valorización de los predios en particular, la autoridad catastral municipal tendrá además las siguientes facultades:

I.- Revisar y confrontar las manifestaciones o avisos presentados por los propietarios o poseedores de predios con los datos que obren en su poder;

II.- Solicitar los informes que estime necesarios de las oficinas públicas; y

III.- Calificar las manifestaciones o avisos y exigir a los interesados que las aclaren, comprueben o ratifiquen cuando sea necesario.

## **CAPITULO TERCERO DE LAS OBLIGACIONES**

**ARTICULO 31.-** Todo propietario o poseedor de bienes inmuebles ubicados en la Entidad o sus representantes legales, tienen la obligación de manifestarlos en los plazos establecidos en esta Ley y en el reglamento respectivo, en las formas oficiales que para el caso aprueben las autoridades catastrales.

Los propietarios, inquilinos, o cualquiera otra persona encargada de un predio, están obligados a proporcionar al personal de catastro debidamente autorizado para tal efecto, los datos o informes que les soliciten, así como permitirle el acceso al interior de los mismos, y dar toda clase de facilidades para la localización de los predios, levantamiento de los planos y demás operaciones catastrales.

Los propietarios, poseedores o sus representantes, están obligados a manifestar a la autoridad municipal, cualquier modificación que se haga a los elementos que caracterizan al predio, tales como construcciones, reconstrucciones, ampliaciones, fusión o subdivisión de predios o cualquier otra contemplada por esta Ley, dentro de un plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha en que se hubiere realizado la modificación.

**ARTICULO 32.-** Los Notarios Públicos, Jueces o cualesquiera otros funcionarios que tengan fe pública, que intervengan en el otorgamiento de contratos o cualquier acto jurídico que pretendan transmitir o modificar el dominio directo de un predio, tienen la obligación de manifestar por escrito a la autoridad catastral municipal, en las formas oficiales respectivas, el tipo de operaciones que con su intervención, se realicen sobre los predios, dentro de los sesenta días hábiles siguientes a la fecha de los contratos, disposiciones, o convenios en que intervengan o previamente a la autorización de la escritura correspondiente, si ésta es anterior.

Tratándose de particulares cuyas operaciones consten en documentos privados, los avisos a que se refiere el párrafo anterior, deberán presentarse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de la operación respectiva.

**ARTICULO 33.-** Todas las autoridades, dependencias o instituciones que intervengan o den autorización en aspectos que por cualquier motivo modifiquen las características de la propiedad raíz o de un predio en particular, están obligadas a manifestarlas a la autoridad catastral municipal, dentro de un plazo de 30 días naturales, contados a partir de la fecha en que intervinieron o autorizaron la modificación de elementos que caractericen el predio.

Toda persona física o moral que lleve a cabo la elaboración de productos fotogramétricos en el territorio del Estado, estará obligado a proporcionar a las autoridades catastrales, una copia de los mismos.

**ARTICULO 34.-** Las autoridades que intervengan en la autorización de fraccionamientos, están obligados a informar todo lo relativo a los mismos, remitiendo una copia de los planos a la autoridad catastral municipal.

Además del procedimiento que deberán cumplir los fraccionadores en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, tienen la obligación de manifestar a la autoridad catastral municipal todas las operaciones que impliquen la modificación del dominio de lotes que formen parte del fraccionamiento, remitiendo copias de los contratos que den origen a tal modificación.

**ARTICULO 35.-** Las manifestaciones y avisos que deben ser presentados en los términos de esta Ley y sus reglamentos, deberán hacerse en las formas que aprueben las autoridades catastrales, y acompañar los documentos o planos que se exigen en las mismas.

No se eximen de la obligación anterior, a los propietarios o poseedores de predios, que por disposición de la Ley respectiva, estén exentos del pago de contribuciones a la propiedad inmobiliaria.

Cuando en las manifestaciones o avisos no se expresen los datos o no se acompañen los documentos o planos también requeridos, la autoridad catastral municipal dará un plazo de 15 días

para que se corrija la omisión, que se contará a partir de la fecha en que los interesados reciban el requerimiento.

Si transcurrido dicho plazo, no se expresan los datos o se presentan los documentos o planos a que se refiere el párrafo anterior, la autoridad catastral, tendrá por no presentadas las manifestaciones o avisos, sin perjuicio de imponer al infractor las sanciones que procedan.

**ARTICULO 36.-** La autoridad catastral municipal expedirá copias certificadas de los planos y demás documentos que se le soliciten, relacionados con los predios, previo pago de los derechos correspondientes.

**ARTICULO 37.-** El Código Fiscal del Estado es supletorio de la presente Ley, en cuanto sus disposiciones no se opongan a la misma y permita resolver lo no previsto en ella en materia catastral.

### **TITULO III AUTORIDADES COMPETENTES**

#### **CAPITULO PRIMERO AUTORIDADES CATASTRALES Y SU COMPETENCIA**

**ARTICULO 38.-** Son autoridades en materia de catastro, en el ámbito de sus respectivas competencias:

- I.- El Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora; y
- II.- Los Ayuntamientos, por conducto de la dependencia que determine el reglamento interior.

**ARTICULO 39.-** Se crea el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora como un órgano administrativo desconcentrado con personalidad jurídica y autonomía técnica, operativa y presupuestal, jerárquicamente subordinado a la Secretaría de Hacienda. El Instituto tendrá su sede en la capital del Estado, independientemente de que, para el conocimiento y resolución de los asuntos de su competencia establezca oficinas o delegaciones en el número y circunscripción territorial que se requiera.

El Instituto contará con un Vocal Ejecutivo y con las unidades administrativas que se contemplen en el reglamento correspondiente. Además, contará con un consejo técnico catastral, que tendrá las atribuciones a que se refiere el artículo 42 de esta Ley.

**ARTICULO 40.-** El Instituto tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Servir como órgano técnico de apoyo y consulta a los poderes del Estado y a los Ayuntamientos de la Entidad, en las materias relacionadas en el ámbito de su competencia.

II.- Emitir, con la intervención que corresponda a los municipios, las políticas, lineamientos y normas técnicas generales a que se sujetará la función catastral en la Entidad, para uniformar la normatividad de los municipios en la materia, así como los datos catastrales y registrales para la identificación plena y veraz de los inmuebles inscritos.

III.- Determinar en forma precisa la localización de cada predio ubicado dentro del territorio del Estado;

IV.- Elaborar y mantener actualizado el inventario inmobiliario estatal y los planos correspondientes;

V.- Registrar oportunamente los cambios que se operen en los predios y que por cualquier concepto alteren los datos contenidos en los registros catastrales a su cargo;



VI.- Practicar la valuación de los predios, en los casos que exista convenio y en otros casos conforme a las disposiciones contenidas en esta Ley;

VII.- Ser el organismo permanente de investigación científica y tecnológica que tenga por objeto crear o reestructurar los métodos, sistemas y procedimientos para la valuación y registros catastrales;

VIII.- Prestar los servicios periciales que se le soliciten como valuador de inmuebles ante las autoridades civiles, penales, laborales, administrativas y fiscales;

IX.- Proporcionar asesoría y el apoyo necesario a los Ayuntamientos en materia catastral, cuando así lo soliciten;

X.- Ejercer, en su caso, las funciones y servicios catastrales municipales, en los términos de los convenios que el Ayuntamiento respectivo celebre con el Instituto;

XI.- Proporcionar a las autoridades catastrales municipales los datos de inscripción registral de la información generada en cada ayuntamiento;

XII.- Asesorar técnica y operativamente a los Ayuntamientos en la elaboración de la propuesta de planos y valores unitarios de terrenos y tablas de construcción en zonas urbanas y rurales, que éstos deban presentar para su aprobación al Congreso del Estado;

XIII.- Auxiliar a las diversas dependencias y entidades en las tareas de planificación, desarrollo territorial y demás actividades que requieran de datos contenidos en el catastro a su cargo;

XIV.- Asesorar a los Ayuntamientos, cuando así lo soliciten sobre la instrumentación de los mecanismos técnicos inherentes a la aplicación, en su caso, de las contribuciones especiales por mejoras, y de cuotas aportadas por la comunidad en los términos de las leyes aplicables;

XV.- Tramitar y resolver en su caso, las inconformidades que en materia catastral interpongan los propietarios o poseedores de predios, así como imponer las sanciones que procedan en los términos de esta Ley, de acuerdo con los convenios que los Ayuntamientos celebren con el Ejecutivo del Estado;

XVI.- Organizar, integrar y administrar el Registro Público de la Propiedad en la Entidad;

XVII.- Proporcionar a las personas que lo soliciten, la información registral que se encuentre en los archivos, conforme a los medios con que cuente la Institución, bajo los procedimientos establecidos en el reglamento respectivo y expedir certificaciones sobre las inscripciones y documentos que aparecen en los archivos registrales, así como certificaciones de existir o no, inscripciones relativas a los bienes, personas o documentos que se señalen por los solicitantes. Asimismo, deberá expedir, a solicitud expresa, copias certificadas de los documentos inscritos;

XVIII.- Integrar y operar, en los términos previstos en esta Ley, el Sistema Estatal de Información Catastral, con el objeto de obtener la identificación plena y datos reales de los inmuebles inscritos, el cual se integrará con los siguientes registros:

- a).- Registros geográficos;
- b).- Registro alfanumérico o padrón catastral urbano;
- c).- Registro alfanumérico o padrón catastral rural; y
- d).- Archivo documental de la propiedad inmobiliaria.

XIX.- Recibir para su inscripción y registro las declaraciones iniciales y finales de la situación patrimonial de los servidores públicos, así como sus respectivas actualizaciones, de conformidad

con lo dispuesto por la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y de los Municipios y por la Ley de Gobierno y Administración Municipal, que oportunamente remitan las Contralorías Municipales o sus órganos equivalentes y la Secretaría de la Contraloría General del Estado.

XX.- Proporcionar a quien lo solicite la información registral y demás documentos inscritos en sus archivos relacionados con las declaraciones patrimoniales de los servidores públicos en general, pudiendo expedir certificaciones de las mismas a costa del solicitante. Para efectos de publicidad de la declaración patrimonial, el solicitante deberá acreditar el interés legítimo ante el vocal ejecutivo del Instituto; en términos de los Artículos 1, fracción V y 94, fracción IV de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y de los Municipios.

XXI.- Celebrar acuerdos de coordinación y convenios de concertación con las autoridades federales, estatales y municipales, así como con los particulares, respectivamente, para el eficaz cumplimiento de su objeto y funciones;

XXII.- Las demás que le confieran las leyes y reglamentos correspondientes.

**ARTICULO 41.-** El Instituto contará con un Consejo Técnico Catastral que se integrará por: el Secretario de Hacienda quien lo presidirá; los titulares de las Secretarías de Hacienda y de Infraestructura Urbana y Ecología; el Subsecretario de Hacienda; y los Presidentes Municipales o el funcionario que el Ayuntamiento designe.

El Presidente del Consejo podrá invitar a funcionarios de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, ligados a la materia del Instituto, a formar parte del Consejo o bien para que asistan a las reuniones, pudiendo opinar en relación con lo que en ella se trate.

El Consejo sesionará cuando menos dos veces al año ordinariamente y extraordinariamente, cuando fuese necesario, y los acuerdos se tomarán por mayoría.

Habrá un suplente por cada miembro propietario.

**ARTICULO 42.-** El Consejo Técnico Catastral tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Estudiar, analizar y formular propuestas en relación con la normatividad administrativa en materia catastral;

II.- Opinar, cuando así lo soliciten los Ayuntamientos, en relación con la propuesta de planos y valores unitarios por zonas homogéneas y bandas de valor de terrenos, y tablas de construcción en zonas urbanas y por hectáreas en zonas rurales, que éstos formulen para su aprobación por el Congreso del Estado;

III.- Proponer adecuaciones a los montos de los derechos o de cualesquiera otros ingresos que deba percibir el propio Instituto por las demás actividades que realice y, asimismo, a los mecanismos o procedimientos necesarios para su cobro y percepción;

IV.- Las demás que esta Ley, el reglamento y otras disposiciones aplicables le confieran.

**ARTICULO 43.-** Los Ayuntamientos en el ámbito de su competencia crearán los Consejos Catastrales Municipales, como órganos de consulta y apoyo, mismos que estarán integrados por el Presidente Municipal, quien fungirá como presidente del consejo; el titular de la unidad administrativa que ejerza las funciones catastrales, como secretario técnico; el Tesorero Municipal, Síndico Municipal, el titular encargado de las funciones en materia de desarrollo urbano; él o los regidores que presidan las comisiones incidentes en esta materia; un representante del Instituto, un representante de cada uno de los siguientes sectores: Notarios Públicos, promotores inmobiliarios, peritos valuadores y organismos profesionales vinculados a la comercialización de inmuebles, en los municipios donde éstos existan y regirán su funcionamiento conforme a las disposiciones previstas en el acuerdo respectivo o en los reglamentos que expidan los Ayuntamientos, teniendo las siguientes funciones:

I.- Opinar sobre los trabajos de fotogrametría, de medición directa y todos aquellos que son necesarios para las funciones catastrales;

II.- Opinar en relación con la propuesta de planos y tablas de valores unitarios de terrenos y construcción que formule el Ayuntamiento; y

III.- Las demás que esta Ley y el reglamento respectivo le confieran.

**ARTICULO 44.-** Corresponde a los Ayuntamientos:

I.- Ejercer la función catastral en el ámbito municipal;

II.- Formar y actualizar el catastro municipal y prestar los servicios correspondientes, en los términos de esta Ley;

III.- Formular las políticas y lineamientos a que se sujetará la función catastral en el Municipio y proponer ante el Consejo Técnico Catastral el establecimiento de las políticas, lineamientos y normas técnicas generales a que se sujetará la función catastral en la Entidad, para uniformar la normatividad en la materia, así como el registro de los datos catastrales;

IV.- Participar, por conducto del Presidente Municipal o el funcionario que el Cabildo designe, en el Consejo Técnico Catastral.

V.- Determinar en forma precisa la localización de cada predio ubicado dentro del territorio del municipio;

VI.- Deslindar, describir, clasificar, inscribir y controlar la propiedad raíz rústica y urbana del municipio;

VII.- Formular y mantener al día los planos catastrales que sean necesarios de acuerdo con lo señalado en esta Ley, sus reglamentos y las demás disposiciones aplicables;

VIII.- Practicar la valuación de los predios en particular, conforme a las disposiciones contenidas en esta Ley;

IX.- Registrar oportunamente los cambios que se operen en los predios y que por cualquier concepto alteren los datos contenidos en los registros catastrales;

X.- Establecer la forma, términos y procedimientos a que se sujetarán los trabajos catastrales;

XI.- Verificar la información catastral de los predios y solicitar a las dependencias y entidades, así como a los propietarios o poseedores de predios, los datos, documentos o informes que sean necesarios para integrar o actualizar el catastro municipal;

XII.- Ordenar y practicar visitas domiciliarias para verificar los datos proporcionados en sus manifestaciones o avisos así como para obtener la información de las características de los predios y proceder a su registro;

XIII.- Informar mensualmente al Instituto sobre los cambios y modificaciones que sufran la propiedad inmobiliaria y los valores catastrales, así como proporcionar a dichos organismos la documentación y planos necesarios para poder ubicar los inmuebles e integrar y actualizar el Sistema Estatal de Información Catastral y Registral en los términos de los convenios respectivos;

XIV.- Proponer anualmente al Congreso del Estado los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción, que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria;

XV.- Proporcionar al Instituto los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción, aprobados por el Congreso del Estado, dentro de los cinco días siguientes al de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

XVI.- Auxiliar, conforme a su capacidad técnica, a las diversas dependencias y entidades en las tareas de planeación, desarrollo territorial y demás actividades que requieran de datos contenidos en el catastro;

XVII.- Suscribir convenios de coordinación con el Ejecutivo del Estado, a efecto de que éste asuma alguna o algunas de las funciones del municipio en materia catastral;

XVIII.- Cobrar los derechos que se deriven de la prestación de servicios catastrales a su cargo, conforme las disposiciones establecidas en la Ley de Hacienda Municipal;

XIX.- Expedir, en ejercicio de la facultad reglamentaria y con base en las disposiciones de la presente Ley, los reglamentos y disposiciones de observancia general que regulen el ejercicio de la función catastral; y

XX.- Las demás que le señale la presente Ley.

**ARTICULO 45.-** Las relaciones de trabajo entre el Instituto y sus funcionarios de Estado se regirán por la Ley de Servicio Civil para el Estado de Sonora.

## **CAPITULO II**

### **DE LA COORDINACIÓN DE LOS MUNICIPIOS Y EL ESTADO**

**ARTICULO 46.-** Los Ayuntamientos y el Ejecutivo del Estado, por conducto del Instituto, establecerán los mecanismos e instrumentos de coordinación necesarios para:

I.- La formulación de instructivos de procedimientos valuatorios, con la finalidad de que esa actividad sea uniforme en todo el Estado;

II.- El establecimiento del Sistema Estatal de Información Catastral en materia de:

a).- Información geográfica.

b).- Informática, equipo y programas de cómputo.

c).- Comunicaciones, formato y transmisión de datos.

d).- Normatividad técnica y administrativa.

III.- El diseño y elaboración, en su caso, de formatos oficiales uniformes en todo el Estado, en los cuales los propietarios o poseedores de bienes inmuebles deban realizar las manifestaciones que en materia catastral señale esta Ley;

IV.- La generación de información, la prestación de los servicios y la participación en la recaudación de los derechos que se causen por esos servicios; y

V.- El establecimiento de todas las acciones que deban llevarse a cabo en forma coordinada para el mejor ejercicio de la función catastral en el Estado.

**ARTICULO 47.-** La función del Registro Público de la Propiedad consiste en proporcionar el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley precisan de ese requisito, para surtir efectos contra terceros.

Será también su función, dar publicidad a las declaraciones iniciales, finales y de actualización patrimonial de los servidores públicos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de

Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y de los Municipios, que deban inscribirse y registrarse en el Instituto Catastral y Registral.

## **CAPITULO II**

### **DE LOS DOCUMENTOS REGISTRABLES, DEL SISTEMA REGISTRAL Y DE LOS EFECTOS DEL REGISTRO**

**ARTICULO 48.-** Sólo se registrarán:

I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales y otros documentos auténticos;

II.- Las resoluciones y providencias\* judiciales que consten de manera auténtica; y

III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la Ley, siempre que al calce de los mismos obre la constancia de que el Notario Público, el Registrador, el Corredor Público, la autoridad municipal o el Juez del lugar, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y ratificación del contenido por las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y llevar impreso el sello respectivo.

IV.- Los documentos en que consten las declaraciones iniciales y finales de la situación patrimonial de los servidores públicos del Estado y de los Municipios, así como sus actualizaciones, que de conformidad con la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y de los Municipios, deban inscribirse ante el Instituto Catastral y Registral del Estado que para tal efecto envíe la Secretaría de la Contraloría General del Estado.

**ARTICULO 49.-** Los actos ejecutados, los contratos otorgados y las resoluciones judiciales pronunciadas en el Estado, en otra entidad federativa, o en el extranjero, sólo se inscribirán si éstos tienen el carácter de inscribibles, conforme a las disposiciones de esta Ley, su reglamento y demás disposiciones legales aplicables

Si los documentos respectivos aparecen redactados en idioma extranjero, deberán presentarse debidamente traducidos y legalizados por las autoridades diplomáticas o consulares en los términos de las leyes respectivas.

**ARTICULO 50.-** El Registro se compondrá de las secciones que determine esta Ley y el reglamento respectivo.

El Sistema conforme al cual deberán practicarse las inscripciones y anotaciones, se sujetará a lo establecido en esta Ley y en el reglamento respectivo.

**ARTICULO 51.-** Los fedatarios, autoridades y entidades que legalmente extiendan documentos que conforme a la Ley deban ser inscritos en el Registro, deberán expedir para fines registrales, un testimonio o ejemplar con sus anexos, debidamente autorizados.

**ARTICULO 52.-** Los documentos que conforme a esta Ley sean registrables y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir efectos en perjuicio de tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables.

**ARTICULO 53.-** Los testamentos ológrafos no producirán efectos, si no son depositados en el Registro.

**ARTICULO 54.-** La inscripción de los actos o contratos en el Registro, tiene efectos declarativos; salvo los casos de excepción que señale esta Ley y demás leyes aplicables.

La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

**ARTICULO 55.-** No obstante lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque

después se anule o resuelva el derecho del otorgante por algún vicio que no sea de carácter ilícito, o que su existencia no resulte de las constancias mismas del Registro.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público.

**\*SIC**

Cuando se hubiere hecho alguna anotación en el Registro respecto al carácter litigioso de los bienes, o porque se haya reclamado la nulidad del título del otorgante, el adquirente sí sufrirá las consecuencias de la nulidad, una vez declarada.

**ARTICULO 56.-** Salvo prueba en contrario, se presume que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en la inscripción o anotación respectiva. De igual forma, se presume que el titular de una inscripción de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio de inmuebles, o de derechos reales sobre los mismos, o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona determinada, sin que previamente, o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registrador correspondiente, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquélla contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece como dueño en el Registro.

**ARTICULO 57.-** Los derechos reales y, en general, cualquier gravamen o limitación de los mismos, para que surtan efectos contra terceros, deberán ser inscritos en el Registro.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará también a los inmuebles que se comprendan en la hipoteca industrial, prevista por la Ley de Instituciones de Crédito y en los demás casos similares previstos en otras leyes.

**ARTICULO 58.-** Tratándose de inmuebles, derechos reales sobre los mismos y otros derechos inscribibles o anotables de la sociedad conyugal, sociedad legal y por separación de bienes, derivados del matrimonio, sólo surtirán efectos contra terceros si consta su existencia en la inscripción correspondiente en el Registro.

Para los efectos de este artículo, el fedatario o autoridad ante quien se otorgue un documento relacionado con inmuebles, derechos reales sobre los mismos y otros derechos inscribibles o anotables, deberán hacer constar la manifestación que las partes intervinientes hagan de su estado civil y del régimen patrimonial de su matrimonio.

**ARTICULO 59.-** Todas las inscripciones y anotaciones preventivas y definitivas, deberán ir debidamente selladas y firmadas por el Registrador y expresar la fecha en que se practiquen, así como la hora y fecha de presentación del documento inscrito.

Todos los demás asientos que se practiquen en los libros, podrán ir firmados por la persona autorizada mediante oficio por el Registrador y reunir los demás requisitos señalados en el párrafo anterior.

**ARTICULO 60.-** Las inscripciones y anotaciones preventivas y definitivas podrán anularse por virtud de resolución judicial dictada en el procedimiento, en el cual hayan sido parte los interesados.

Las inscripciones y anotaciones preventivas y definitivas que contengan errores materiales podrán ser corregidos por el Registrador, haciéndose constar en el mismo registro la corrección.

### **CAPITULO III**

#### **DE LA PRELACION REGISTRAL**

**ARTICULO 61.-** La preferencia entre derechos reales sobre un mismo inmueble y otros derechos o gravámenes, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

Será preferente el derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva, aún cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 64 de esta Ley.

Si la anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aún cuando tal aviso se hubiere dado extemporáneamente.

**ARTICULO 62.-** Los asientos del Registro, en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos salvo resolución judicial en contrario.

**ARTICULO 63.-** La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro, sin perjuicio de la calificación Registral, se determinará por la hora y fecha de entrada del documento al Registro, conforme a los datos asentados por la oficina en el control diario de entradas y salidas, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

En el acto de presentación de un documento, la Oficina deberá extender un comprobante de presentación que contendrá los siguientes datos:

I.- La fecha, hora y número de entrada;

II.- La naturaleza del documento y el funcionario que lo haya autorizado, así como los datos que identifiquen dicho documento;

III.- La naturaleza del hecho o acto de que se trate; y

IV.- El nombre del interesado.

Una copia del comprobante de presentación que reciba el interesado, quedará en la Oficina para, con base en ella, anotar el asiento de presentación en el Control Diario de Entradas y Salidas.

**ARTICULO 64.-** Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes inmuebles o cualquier derecho real sobre los mismos, que sin serlo sea inscribible o en que se haga constar un crédito que tenga preferencia desde que sea registrado, el notario público ante quien se haga el otorgamiento, a petición de cualquiera de las partes, deberá solicitar al Registro Público un certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma

En dicha solicitud, que surtirá efectos de aviso preventivo, deberá mencionar la operación e inmueble de que se trate, el importe de la misma, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral.

El registrador, con esta solicitud practicará inmediatamente la inscripción de la misma, con anotación al margen de la inscripción de la propiedad, misma que tendrá una vigencia de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez que se firme una escritura que produzca los efectos a que se refiere el primer párrafo de este artículo, el fedatario o autoridad ante quien otorgó, a petición de parte interesada, hará llegar al Registro a más tardar el día hábil siguiente de la firma, un aviso por única vez, en el que conste la operación e inmueble de que se trate, así como la indicación de que se ha transmitido, modificado su dominio, o se ha constituido, transmitido, modificado o extinguido un derecho real sobre el mismo; los nombres de los interesados en la operación, el importe de la misma cuando

corresponda, la fecha de la escritura, y a de su firma, e indicación del antecedente registral en que estuviera inscrita la propiedad en el Registro.

El registrador con dicho aviso y sin cobro de derecho alguno, hará inmediatamente una anotación preventiva a la inscripción o inscripciones correspondientes.

Si dentro de los sesenta días naturales siguientes a la fecha en que se hubiere firmado la escritura, misma fecha que se consignara en el aviso a que se refiere este artículo, se presentara el testimonio respectivo, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de la anotación preventiva, la cual se citara en la inscripción definitiva. Si el testimonio se presenta después, su registro surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo anterior fuere privado, darán el aviso a que este artículo se refiere, los fedatarios y autoridades señalados en la fracción III del artículo 48 de este ordenamiento, y dicho aviso producirá los efectos que se indican en el párrafo anterior.

La falta de avisos a que se refiere este artículo, hace responsable al que debe darlos de los daños y perjuicios de que omisión origine.

**ARTICULO 65.-** La inscripción definitiva de un derecho que haya sido inscrito preventivamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la inscripción preventiva los produjo.

#### **CAPITULO IV**

##### **DE LAS PERSONAS QUE TIENEN DERECHO A SOLICITAR EL REGISTRO Y DE LA CALIFICACION REGISTRAL**

**ARTICULO 66.-** La inscripción de documentos en el Registro, puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir, por el fedatario que haya autorizado la escritura de que se trate, o por las autoridades judiciales o administrativas en la esfera de su competencia.

Los interesados deberán presentar en todos los casos, los ejemplares que se requieran en razón del número de actos jurídicos que se contengan en el documento materia de inscripción, y cuando se trate de documentos que impliquen la constitución, transmisión o modificación de la propiedad o posesión de bienes inmuebles rústicos o urbanos, el interesado deberá presentar, con los documentos, un plano o croquis de los bienes, con su respectiva localización.

Los interesados, en todos los casos, deberán cumplir con los requisitos que establezcan esta Ley, el reglamento respectivo y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Practicada la inscripción, será devuelto al interesado el documento original correspondiente. Dicha inscripción contendrá: lugar, hora, día, mes, año, número, libro, sección, número de folios, sello y firma del Registrador y demás datos del pago de derechos registrales.

**ARTICULO 67.-** Para inscribir cualquier documento deberá constar el derecho, previamente inscrito, de la persona que otorgó aquél, o de la que vaya a resultar afectada por la inscripción, a no ser que se trate de una apertura de registro.

**ARTICULO 68.-** Inscrito un documento, no podrá inscribirse otro de igual o anterior fecha que, refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible.

Si sólo se hubiere extendido el comprobante de presentación, tampoco podrá inscribirse otro documento de la clase antes expresada, mientras el asiento de presentación esté vigente.

**ARTICULO 69.-** Los Registradores, serán responsables de la calificación que hayan hecho de los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación, la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:



I.- Cuando el documento presentado no sea de los que deban inscribirse;

II.- Cuando el documento no revista la forma que señale la Ley;

III.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando del mismo documento se desprenda la incapacidad de éstos;

IV.- Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;

V.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;

VI.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real;

VII.- Cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen, en el supuesto de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en el segundo párrafo del artículo 57 de esta Ley, si se dan las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y

VIII.- Se deroga.

**ARTICULO 70.-** El Registrador podrá, de oficio o a petición de parte, dentro de los tres días hábiles siguientes a la notificación del sentido de la calificación por medio del tablero de avisos de la oficina, modificar la calificación del documento para el efecto de autorizar la inscripción de éste, si encuentra que se trata realmente de un documento que reúne los requisitos para tal efecto.

Pasado el término que se señala en el párrafo anterior, la calificación sólo podrá ser modificada mediante recurso de revocación que se interpondrá ante el mismo Registrador, dentro de los tres días hábiles siguientes al vencimiento de dicho término. El Registrador deberá resolver sin más trámite el recurso en un término de cinco días hábiles, contados a partir de su interposición.

Admitido para su trámite el recurso de revocación, el Registrador, procederá de inmediato, a practicar una inscripción preventiva, la cual surtirá sus efectos a partir de la fecha de presentación del documento.

Si tramitado el recurso se confirma la calificación, el perjudicado por ésta, podrá, dentro de los sesenta días siguientes a la notificación del sentido de la resolución a través del tablero de avisos de la Oficina, reclamarla en juicio sumario, que se seguirá únicamente en contra del Registrador responsable.

Transcurrido el plazo señalado en el párrafo anterior, sin que haya sido notificado de la admisión de la demanda del Juicio Sumario, procederá a dejar sin efecto la inscripción preventiva.

Si la autoridad judicial ordena que se inscriba el documento rechazado, la inscripción definitiva surtirá sus efectos desde que por primera vez se presentó el documento.

## **CAPITULO V DEL REGISTRO INMOBILIARIO**

**ARTICULO 71.-** Se entiende por Registro Inmobiliario la operación registral relativa a documentos, actos o hechos jurídicos relacionados con el dominio o la posesión originaria de bienes privados, públicos o agrarios y los demás derechos reales sobre inmuebles.

Dentro del Registro Inmobiliario se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio o posesión originaria de bienes privados, públicos o agrarios, y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II.- La constitución del patrimonio familiar;

III.- Los testamentos por efecto de los cuales, se deje la propiedad de bienes inmuebles o de derechos reales sobre inmuebles, debiendo hacerse la inscripción después de la muerte del testador. En esta hipótesis, se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;

IV.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquéllos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

V.- Los demás documentos relacionados con la propiedad inmueble, que la leyes y otras disposiciones legales aplicables ordenen expresamente que sean registrados.

**ARTICULO 72.-** Serán objeto de anotación preventiva, dentro del Registro Inmobiliario:

I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos una vez que hayan sido radicadas por la autoridad judicial;

II.- El aviso preventivo del mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos, una vez que hayan sido radicadas por la autoridad judicial;

IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

V.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3189, del Código Civil para el Estado de Sonora;

VI.- El acuerdo o decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación o de dominio o de derechos sobre bienes inmuebles;

VII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo, que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro; y

VIII.- Cualquier otro documento relacionado con la propiedad inmueble, que sea notable preventivamente, de acuerdo con esta Ley y otras leyes aplicables.

La anotación preventiva perjudicará a cualquier adquirente del inmueble o derecho real a que se refiera dicha anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquélla y, en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la inscripción.

**ARTICULO 73.-** En los supuestos previstos en las fracciones II, IV, VI, y VII del artículo anterior, se observará lo siguiente:

I.- En relación con la fracción II, la anotación preventiva que se haga caducará en un término de cuarenta y cinco días naturales, contados a partir de la fecha de dicha anotación;

II.- Respecto de las fracciones IV y VII, podrá producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente;

III.- En el caso de la fracción V, la anotación preventiva no producirá otro efecto que el indicado por el artículo 3191 del Código Civil para el Estado de Sonora; y

IV.- En el supuesto de la fracción VI, la anotación preventiva servirá únicamente para que conste la afectación en el registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración; pero

bastará la publicación del Decreto relativo en el Diario Oficial de la Federación o del acuerdo respectivo en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, en su caso, para que queden sujetos a los efectos del mismo, tanto el propietario o poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posteriores a dicha publicación, respecto del inmueble afectado, debiendo hacerse la inscripción definitiva, salvo disposición legal que establezca que no es necesario este requisito.

**ARTICULO 74.-** A excepción de los casos en que la anotación preventiva cierre el registro, los bienes inmuebles o derechos reales a que la misma se refiera, podrán enajenarse o gravarse, sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho dicha anotación.

**ARTICULO 75.-** Los documentos relativos al Registro Inmobiliario, deberán contener:

I.- La naturaleza, situación, ubicación, superficie, medidas y colindancias de los inmuebles objeto de la inscripción a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su nombre y número si los hubiere, clave catastral y las referencias a la inscripción anterior;

II.- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho de que se trate;

III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores. Si el valor no fuere por cantidad determinada, los interesados estimarán dicho valor;

IV.- Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; las modalidades establecidas; día cierto en que podrá exigirse su cumplimiento, cuando de la naturaleza de la hipoteca de que se trate sea factible precisarlo; el importe de dicha obligación o la cantidad máxima garantizada, cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los intereses, si se causaren, precisando la fecha a partir de la cual deban correr;

V.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquéllas de quienes procedan inmediatamente los bienes. En el caso de personas físicas deberán, además, expresarse la nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, régimen patrimonial del matrimonio, ocupación y domicilio. Los mismos datos deberán incluirse en el documento respecto a todos los que intervengan en la operación. Tratándose de personas morales deberá acreditarse su existencia legal y la personalidad del representante legal;

VI.- La naturaleza del hecho o acto jurídico;

VII.- La fecha del documento, su número si tuviere y el funcionario que lo haya autorizado; y

VIII.- Los demás datos que de acuerdo a esta Ley, al del reglamento respectivo y a las demás disposiciones legales aplicables, deban contener.

**ARTICULO 76.-** Los documentos en virtud de los cuales deba practicarse una anotación preventiva o definitiva contendrán, cuando menos, el inmueble o derecho relacionados con la misma y sus referencias registrales; la causa de la inscripción y la persona a quien favorezca la anotación; y los datos señalados en las fracciones VI, VII y VIII del artículo anterior.

Las anotaciones preventivas o definitivas que deban su origen a embargo, secuestro, fianza y otros, expresarán la causa que haya dado lugar a aquéllas y el importe de la obligación que las hubiere originado.

**ARTICULO 77.-** Practicada una inscripción preventiva o definitiva, se harán las referencias a la misma en las otras inscripciones con las cuales se relacione y a las cuales afecte.

**ARTICULO 78.-** La primera inscripción relativa a un inmueble será de dominio o de posesión.

**ARTICULO 79.-** La apertura de registro en relación a bienes inmuebles se practicará:

I.- Mediante la inscripción de la resolución judicial relativa a la información de dominio, en los términos que prevenga el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora; y

II.- Mediante la inscripción de la resolución judicial relativa a la información posesoria que se reciba en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora.

## **CAPITULO VI DEL REGISTRO MOBILIARIO**

**ARTICULO 80.-** Se entiende por Registro Mobiliario, la operación registral relativa a documentos, actos o hechos jurídicos relacionados con bienes muebles.

Dentro del Registro Mobiliario se inscribirán:

I.- Los contratos de compraventa de bienes muebles sujetos a condición resolutoria a que se refiere la fracción II del artículo 2562, del Código Civil para el Estado de Sonora;

II.- Los contratos de compraventa de bienes muebles, por los cuales el vendedor se reserva la propiedad de los mismos, a que se refiere el artículo 2566 del Código Civil para el Estado de Sonora;

III.- Los contratos de prenda que menciona el artículo 3200 del Código Civil para el Estado de Sonora; y

IV.- Los demás documentos relacionados con bienes muebles y que la Ley ordene expresamente que sean registrados.

**ARTICULO 81.-** Los documentos relacionados con el Registro Mobiliario, deberán contener:

I.- Los nombres de los contratantes;

II.- La naturaleza del bien mueble objeto del contrato, con precisión de las características o señales que sirvan para identificarlo de manera indubitable;

III.- El precio y la forma de pago estipulados en el contrato y, en su caso, el importe del crédito garantizado con la prenda; y

IV.- Los demás datos que de acuerdo a esta Ley, el reglamento respectivo y demás leyes aplicables, deban contener.

**ARTICULO 82.-** Para que una operación sobre bienes muebles sea inscribible, se requiere:

I.- Que recaiga sobre bienes muebles susceptibles de identificarse de manera indubitable;

II.- Que el acto o contrato correspondiente haya sido celebrado dentro de la circunscripción territorial de la oficina ante la cual se presenta el documento;

III.- Que al contrato correspondiente se acompañe la factura original o documentos con los que legalmente se acredite la propiedad, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente; y

IV.- Que se dé cumplimiento a lo establecido por la fracción III del artículo 48 de esta Ley.

**ARTICULO 83.-** Si se trata de ventas con reserva de dominio o sujetas a condición resolutoria, no será necesario acompañar la factura cuando el vendedor deba entregarla al comprador hasta que hubiere sido pagado el precio.

Si el vendedor entrega la factura sin la anotación a que se refiere el artículo siguiente, antes de que se le haya pagado totalmente el precio, perderá el derecho que le da la inscripción.

La anotación de la factura, en su caso, podrá ser hecha indistintamente por el Registrador o por el Notario o Corredor Público ante quien se hubiere otorgado el contrato.

**ARTICULO 84.-** Inscrita una operación en el Registro Mobiliario, al calce del contrato respectivo, el Registrador dejará constancia de los datos de la inscripción, y en la factura o documento con los que se acredite la propiedad, mencionará, además de estos datos, la operación efectuada con el bien mueble.

## **CAPITULO VII DEL REGISTRO DE PERSONAS MORALES**

**ARTICULO 85.-** El Registro de Personas Morales comprende:

I.- Los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos;

II.- Los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de las asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus reformas, cuando haya comprobado el Registrador, que existe la autorización a que se refiere el artículo 3025 del Código Civil para el Estado de Sonora; y

III.- Las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada.

**ARTICULO 86.-** Para que proceda la inscripción de documentos referentes a la constitución de personas morales, éstos deberán contener:

I.- El nombre y generales de los contratantes;

II.- La razón social o denominación;

III.- El objeto, duración, domicilio y nacionalidad;

IV.- El capital social si lo hubiere, y la aportación con que cada socio deba contribuir;

V.- La manera de distribuirse las utilidades y pérdidas, en su caso;

VI.- El nombre de los administradores, las facultades y responsabilidad de los mismos;

VII.- Derechos y obligaciones de los socios y su responsabilidad;

VIII.- Normas para su disolución y liquidación; y

IX.- Los demás datos que deban contener, conforme a las disposiciones jurídicas que las rijan, a esta Ley, el reglamento respectivo y demás ordenamientos aplicables.

## **CAPITULO VIII DEL DEPOSITO DE TESTAMENTOS OLÓGRAFOS**

**ARTICULO 87.-** Los testamentos ológrafos serán depositados en los términos que dispone el Código Civil para el Estado de Sonora.

Tratándose de testamentos ológrafos depositados en el Registro, se observará lo dispuesto en el artículo 1640 del Código Civil para el Estado de Sonora.

**ARTÍCULO 87 BIS.-** Cuando se deposite un testamento ológrafo en el Registro, el Registrador, dentro de los diez días hábiles siguientes, dará aviso, preferentemente por vía electrónica, al Registro Nacional de Avisos de Testamento, en el que se expresará:

I.- Nombre completo del testador;

II.- Nacionalidad;

- III.- Lugar y fecha de nacimiento;
- IV.- Clave única de registro poblacional;
- V.- Estado civil;
- VI.- Nombre completo de los padres;
- VII.- Tipo de testamento; y
- VIII.- Lugar y fecha de otorgamiento.

Asimismo dará un aviso semejante cuando registre la escritura complementaria del testamento público simplificado a que se refiere el artículo 1625 Bis del Código Civil para el Estado de Sonora.

**ARTICULO 88.-** El Registrador deberá autorizar un libro especial de registro de testamentos ológrafos, para los efectos previstos en el artículo 1633 del Código Civil para el Estado de Sonora y proveerá lo necesario, bajo su responsabilidad, para la debida custodia del ejemplar del testamento depositado, hasta su entrega al mismo testador o al juez competente.

## **CAPITULO IX DEL REGISTRO DE OTROS DOCUMENTOS**

**ARTICULO 89.-** Además de los documentos relativos a los Registros Inmobiliario, Mobiliario, de Personas Morales y del Depósito de Testamentos ológrafos, serán objeto de inscripción en el Registro, los siguientes documentos:

I.- El auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo, tanto en los intestados como en las testamentarias y, cuando lo haya, el auto de reconocimiento de legatarios;

II.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes; y

III.- Los demás documentos que esta Ley y demás disposiciones legales aplicables ordenen expresamente que sean registrados y que no correspondan a los otros registros señalados en la primera parte de este artículo.

## **CAPITULO X DEL REGISTRO DE DOCUMENTOS RELACIONADOS CON EL DESARROLLO URBANO**

**ARTICULO 90.-** Se inscribirán en el Registro, todos aquellos documentos relacionados con el desarrollo urbano, que por virtud de leyes, reglamentos, decretos y otros actos de autoridad, deban ser objeto de publicidad registral.

**ARTICULO 91.-** Las inscripciones que deban efectuarse por disposición de las leyes, reglamentos y decretos que regulen el desarrollo urbano, se sujetarán a lo establecido en dichos ordenamientos y en lo que corresponda, a lo preceptuado en esta Ley, en el reglamento respectivo y en las demás disposiciones jurídicas aplicables.

## **CAPITULO XI DE LA EXTINCIÓN Y CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS**

**ARTICULO 92.-** Las inscripciones definitivas, en cuanto a tercero, no se extinguen sino por cancelación o por el registro de una nueva transmisión del dominio o del derecho real inscrito a favor de otra persona.

**ARTICULO 93.-** Las inscripciones preventivas se extinguen por cancelación, caducidad o por su conversión en inscripción definitiva.

**ARTICULO 94.-** Las inscripciones preventivas y definitivas y sus correspondientes anotaciones marginales, pueden cancelarse por consentimiento de las partes, siempre que éstas lo sean legítimas, tengan capacidad para contratar y hagan constar su voluntad de modo auténtico. También pueden cancelarse por orden judicial o administrativa, conforme lo establezcan las leyes respectivas.

Tratándose de derechos reales distintos de la propiedad, la cancelación podrá hacerse por renuncia unilateral que haga el titular del derecho, por medio de documento auténtico, siempre y cuando no reporte ese derecho ningún gravamen a favor de otro, caso en el cual será menester la conformidad de éste, expresada en forma indubitable.

**ARTICULO 95.-** Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de inscripciones preventivas o definitivas, cuando:

I.- Se extinga por completo el bien objeto de la inscripción;

II.- Se extinga, también por completo, el derecho inscrito;

III.- Se declare la nulidad del acto consignado en el documento en cuya virtud se haya hecho la inscripción;

IV.- Se declare la nulidad de la inscripción;

V.- Sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen, en el caso previsto en el artículo 2582 del Código Civil para el Estado de Sonora; y

VI.- Tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido dos años de la fecha de la inscripción, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente.

**ARTICULO 96.-** Podrá pedirse y deberá declararse, en su caso, la cancelación parcial de la inscripción preventiva o definitiva, cuando:

I.- Se reduzca el bien objeto de la inscripción; y

II.- Se reduzca el derecho inscrito.

**ARTICULO 97.-** Las inscripciones preventivas, caducarán a los dos años de su fecha, salvo aquéllas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, por mandato de las autoridades que las decretaron, o del Juez que conozca del juicio a que se refiere el artículo 70 de esta Ley, podrán prorrogarse una o más veces por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea inscrita antes de que caduque la inscripción.

La caducidad produce la extinción de la inscripción respectiva, por el simple transcurso del tiempo, pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se anote la cancelación de dicha inscripción.

**ARTICULO 98.-** Cancelada una inscripción, se presumen extinguidos los efectos producidos por la misma.

**ARTICULO 99.-** Los padres, en ejercicio de la patria potestad de sus menores hijos, los tutores de menores o incapacitados y cualesquiera otros administradores, sólo pueden consentir la cancelación de la inscripción hecha en favor de sus representados, en el caso de pago o por sentencia judicial.

**ARTICULO 100.-** La cancelación de inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso, puede hacerse:

I.- Presentándose la escritura otorgada por los que hayan cobrado los créditos, en la cual debe constar haberse inutilizado, en el acto de su otorgamiento, los títulos endosables;

II.- Por solicitud firmada por dichos interesados y por el deudor, que conste de modo auténtico, a la cual se acompañan inutilizados los referidos títulos; y

III.- Por ofrecimiento de pago o consignación del importe de los títulos, tramitados y resueltos de acuerdo con las disposiciones legales relativas.

**ARTICULO 101.-** Las inscripciones de hipotecas constituidas con el objeto de garantizar títulos al portador se cancelarán totalmente, si se hiciere constar por acta notarial, estar recogida y en poder del deudor toda la emisión de títulos inutilizados. Procederá también la cancelación total si se presentaren, por lo menos, las tres cuartas partes de los títulos al portador emitidos y se asegurase el pago de los restantes, consignándose su importe y el de los intereses que procedan. La cancelación, en este caso, deberá acordarse por sentencia, previo los trámites fijados en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora.

**ARTICULO 102.-** Podrán cancelarse parcialmente las inscripciones hipotecarias de que se trate, presentando acta notarial que acredite estar recogidos y en poder del deudor, debidamente inutilizados, títulos por un valor equivalente al importe de la hipoteca parcial que se trate de extinguir, siempre que dichos títulos asciendan por lo menos, a la décima parte del total de la emisión.

**ARTICULO 103.-** Podrá también cancelarse, total o parcialmente, la inscripción de la hipoteca que garantice tanto títulos nominativos como al portador, por consentimiento del representante común de los tenedores de los títulos, siempre que esté autorizado para ello y declare, bajo su responsabilidad, que ha recibido el importe por el que se cancela.

**ARTICULO 104.-** Podrán pedir la cancelación de una inscripción las partes que hayan intervenido directamente en el acto o contrato de cuya inscripción se trate, y cualquier otra persona que resulte perjudicada por esta inscripción; debiendo tramitarse la solicitud respectiva conforme lo establezca la ley aplicable, cuando la cuestión surja entre las partes y lo inscrito sea una demanda, un embargo o cualquier otro acto judicial que no sea una sentencia, y en juicio sumario en todos los demás casos, salvo que alguna disposición especial establezca otra cosa.

**ARTICULO 104BIS.-** Las inscripciones de las declaraciones de situación patrimonial de los servidores públicos que conforme a esta Ley deben ser inscritas y registradas en el Registro Público de la Propiedad, únicamente, se podrán cancelar transcurridos cinco años a partir de la última declaración que hubiere presentado el servidor público de que se trate, o en caso, por mandamiento o resolución de autoridad judicial o administrativo que funde y motive la causa de la cancelación correspondiente.

**ARTICULO 105.-** Las cancelaciones se harán en la forma que fije el reglamento respectivo; pero deberán contener para su validez, los datos necesarios a fin de que con toda exactitud se conozca cuál es la inscripción que se cancela, la causa por la que se hace la cancelación y su fecha.

## **CAPITULO XII**

### **DE LA DETERMINACIÓN Y PAGO DE DERECHOS**

**ARTICULO 106.-** Sólo se prestarán los servicios registrales, previo el pago de los derechos correspondientes, en las oficinas recaudadoras, salvo las excepciones previstas en las leyes.

**ARTICULO 107.-** Si no hubiere conformidad con la determinación que se haya hecho del monto de los derechos por servicios registrales, podrá hacerse, desde luego, el pago bajo protesta o garantizarse en algunas de las formas previstas por los ordenamientos fiscales, caso en el cual se prestará el servicio registrar solicitado.



**ARTICULO 108.-** Si de la calificación de los documentos presentados para su inscripción o anotación resultara que la misma es improcedente, la Oficina notificará al interesado para que, en su caso, interponga los recursos que correspondan, o bien, solicite la devolución del pago de lo indebido, conforme a lo establecido en los ordenamientos fiscales aplicables.

**ARTICULO 109.-** Cuando el servicio registral haya sido requerido por alguna autoridad, los derechos correspondientes serán cubiertos por quien haya solicitado tal requerimiento ante dicha autoridad.

Tratándose de las declaraciones de situación patrimonial de los servidores públicos en general que de conformidad con la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y de los Municipios deban ser presentadas por la Secretaría de la Contraloría General del Estado para su inscripción y registro, estarán exentas del pago de los derechos correspondientes.

## **TITULO QUINTO** DE LA COORDINACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL

### **CAPITULO ÚNICO** DE LA COORDINACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL

**ARTICULO 110.-** Se deroga.

**ARTICULO 111.-** Se deroga.

**ARTICULO 112.-** Se deroga.

**ARTICULO 113.-** Se deroga.

## **TITULO SEXTO** DE LAS RESPONSABILIDADES DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS

### **CAPITULO I** DE LAS RESPONSABILIDADES PENAL Y ADMINISTRATIVA

**ARTICULO 114.-** Los funcionarios y empleados del Instituto, estarán sujetos a las responsabilidades de tipo penal y administrativa en que incurran en el ejercicio de sus funciones, derivadas del incumplimiento de las obligaciones que al efecto les impone la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y de los Municipios, debiéndose estar a lo dispuesto en dicho ordenamiento para los efectos de determinar las sanciones, procedimientos y autoridades competentes para aplicarlos.

### **CAPITULO II** DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL

**ARTICULO 115.-** Los funcionarios y empleados del Instituto, independientemente de las responsabilidades penal y administrativa en que puedan incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar cuando:

I.- Rehúsen recibir un documento sin fundamento legal, o no practiquen el asiento de presentación por el orden de entrada del documento;

II.- Practiquen algún asiento indebidamente o rehúsen practicarlo sin motivo fundado;

III.- Retarden sin causa justificada la práctica del asiento a que dé lugar el documento inscribible, o la expedición de certificados; y

IV.- Cometan errores, inexactitudes u omisiones en los asientos que practiquen o en los certificados que expidan, salvo que el error u omisión no le sea imputable.

## **TITULO SEPTIMO DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

### **CAPITULO UNICO DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

**ARTICULO 116.-** Las infracciones a la presente Ley, en materia catastral serán sancionadas por la autoridad catastral correspondiente con multa, calculada con base en el salario mínimo vigente en la capital del Estado al momento de cometerse la infracción, conforme a las disposiciones siguientes:

I.- Por infracciones a los artículos 24, 31 y 33 se impondrá una multa equivalente a una cantidad de una a diez veces el salario mínimo;

II.- Por infracciones a los artículos 27, 32 y 34, se impondrá una multa equivalente a una cantidad de diez a veinte veces el salario mínimo; y

III.- Por infracción a las disposiciones no previstas en las fracciones anteriores, y de acuerdo a la gravedad de la infracción, se impondrá una multa equivalente a una cantidad de una a cinco veces el salario mínimo.

Las multas a que este artículo se refiere se impondrán sin perjuicio de otras sanciones a que los infractores se hagan acreedores, en los términos de las leyes y reglamentos aplicables, para lo cual el Instituto girará comunicación a las autoridades competentes.

## **TITULO OCTAVO DE LOS RECURSOS**

### **CAPITULO UNICO DEL RECURSO DE REVOCACION**

**ARTICULO 117.-** Procede el recurso de revocación, contra la calificación registral que emita el Registrador, en virtud de la cual niegue o suspenda la inscripción o anotación de un documento.

**ARTICULO 118.-** El recurso de revocación deberá interponerse en los términos y conforme al trámite que al efecto establece esta Ley y el reglamento respectivo.

## **T R A N S I T O R I O S**

**ARTICULO PRIMERO.-** La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Se abroga la Ley de Catastro del Estado de Sonora, publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, número 52, Sección XV, de fecha 29 de diciembre de 1983 y sus reformas. Asimismo, se abroga el Acuerdo del Congreso del Estado, de fecha 12 de diciembre de 1904, que aprobó el Reglamento del Título XXIII, Libro 3o. del Código Civil, formado por el Ejecutivo, en uso de la facultad que le otorga la fracción II, artículo 73 de la Constitución Política del Estado, publicado en el Periódico Oficial "La Constitución", números 56, 57 y 58, de fechas 24, 27 y 29 de diciembre de 1904, así como sus reformas; la Ley número 100 que contiene el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Sonora, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, alcance al número 11, de fecha 8 de agosto de 1973 y la Ley Número 17 que Suspende la Aplicación del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, derogando los artículos Primero y Séptimo Transitorios de la Ley número 100 de 25 de julio de

1973, publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, número 40, de fecha 18 de mayo de 1974; se derogan los artículos del 3453 al 3500 del Código Civil para el Estado de Sonora, y se derogan las demás disposiciones que se opongan a la presente Ley.

**ARTICULO TERCERO.-** Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado, proveerán lo conducente, en lo que corresponde y dentro de sus respectivas competencias, para la estructuración, operación y desarrollo del Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora.

**ARTICULO CUARTO.-** Las inscripciones de los programas de desarrollo urbano y de todas aquellas resoluciones que lleguen a dictarse con apoyo en dichos programas, o en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, se harán en los términos que señala el Decreto que Reforma y Adiciona el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, el 17 de noviembre de 1979, hasta en tanto se expida un nuevo Reglamento del Registro de los Programas de Desarrollo Urbano; así como de acuerdo con lo establecido en esta Ley y su reglamento respectivo, en lo que fueren aplicables.

**ARTICULO QUINTO.-** Los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado, contarán con un plazo de seis meses a partir de la vigencia de esta Ley, para inscribirlos en el Padrón Catastral, cuando no lo hayan hecho. De no dar cumplimiento a lo anterior, se estará a lo previsto en el Título Séptimo, Capítulo Único de esta Ley.

**ARTICULO SEXTO.-** Las atribuciones que en otras leyes y reglamentos se otorgan a la Dirección General de Catastro, se entenderán otorgadas al Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora.

**ARTICULO SEPTIMO.-** Cuando en los formularios, manifestación, avisos o demás documentos oficiales se aluda a disposiciones de las leyes que se abrogan, se entenderán que dichas disposiciones están referidas en lo aplicable a las que la presente Ley establece, por lo que las mismas, podrán seguir utilizándose hasta agotar su existencia.

### **TRANSITORIOS DEL DECRETO No. 239**

**ARTICULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan a los dispuestos en la presente Ley.

**ARTICULO TERCERO.-** Los convenios celebrados en materia catastral entre el Estado y los Municipios con anterioridad al presente Decreto, se ajustarán a los establecidos en la presente Ley.

**ARTICULO CUARTO.-** El Ejecutivo del Estado, dentro de los 90 días siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, deberá proveer las adecuaciones correspondientes al Reglamento de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora.

### **TRANSITORIOS DEL DECRETO No. 209**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Dentro de los 180 días naturales siguientes a la entrada en vigor de este Decreto deberá realizarse, por quien esté obligado a ello, la inscripción en el Registro Nacional de Avisos de Testamento de aquellos instrumentos respecto de los cuales no conste el aviso respectivo en dicho registro.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Se derogan las disposiciones que se opongan a las del presente Decreto.

## TRANSITORIOS DEL DECRETO No. 175

**ARTÍCULO ÚNICO.-** El presente Decreto entrará en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora.

### APÉNDICE

**LEY 143.- B.O. No. 53, Sección XV, de 31 de diciembre de 1992.**

**LEY 96.- B.O. No. 48, Sección I, de fecha 14 de Diciembre de 1998.** Se reforman y adicionan los Artículos 1º. Fracción V; 4º. Fracciones XIV, XV y XVI; 47, se le agrega un párrafo; 48, fracciones IV; se adiciona el 104-BIS y al Artículo 109 se le adiciona un párrafo.

**DECRETO No. 239.- B. O. No. 53 SECCION IV, de fecha 31 de Diciembre del 2001,** que reforma en su totalidad los Artículos del 1º. al 46, así como las denominaciones de los Títulos Segundo y Tercero y sus respectivos Capítulos; se derogan los Artículos 110, 111, 112 y 113; y se reforma el primer párrafo del Artículo 116 y sus fracciones I, II, III y IV.

**DECRETO No. 353.- B. O. No. 50 SECCIÓN III, de fecha 19 de diciembre de 2002,** que reforma el párrafo primero del Artículo 11, los párrafos Segundo y Tercero del Artículo 28 y la fracción II al Artículo 42; se deroga el párrafo cuarto del Artículo 11; y se adicionan los Artículos 9 Bis, 11 Bis y 12 Bis y un párrafo cuarto al Artículo 28.

**DECRETO No. 209, B. O. No. 52, Sección I, de fecha 30 de Junio de 2005,** que adiciona el artículo 87 Bis.

**DECRETO No. 175, B. O. No. 48, Sección IV, de fecha 15 de Junio de 2015,** que reforma el artículo 64 y se deroga la fracción VIII del artículo 69 de la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora.

### INDICE

|   |           |
|---|-----------|
| LEY CATASTRAL Y REGISTRAL.....  | 1         |
| <b>TITULO PRIMERO</b> .....   | <b>1</b>  |
| <b>CAPITULO UNICO</b> .....   | <b>1</b>  |
| DISPOSICIONES GENERALES.....  | 1         |
| <b>TITULO III</b> .....   | <b>8</b>  |
| AUTORIDADES COMPETENTES.....  | 8         |
| CAPITULO PRIMERO .....  | 8         |
| AUTORIDADES CATASTRALES Y SU COMPETENCIA.....   | 8         |
| <b>CAPITULO II</b> .....  | <b>12</b> |
| DE LA COORDINACIÓN DE LOS MUNICIPIOS Y EL ESTADO.....   | 12        |
| <b>CAPITULO II</b> .....  | <b>13</b> |
| DE LOS DOCUMENTOS REGISTRABLES, DEL SISTEMA REGISTRAL Y DE LOS EFECTOS DEL REGISTRO .....       | 13        |
| <b>CAPITULO III</b> .....   | <b>15</b> |
| DE LA PRELACION REGISTRAL .....   | 15        |
| <b>CAPITULO IV</b> .....  | <b>16</b> |
| DE LAS PERSONAS QUE TIENEN DERECHO A SOLICITAR EL REGISTRO Y DE LA CALIFICACION REGISTRAL ..... | 16        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>CAPITULO V .....</b>                                   | <b>17</b> |
| DEL REGISTRO INMOBILIARIO.....                            | 17        |
| <b>CAPITULO VI .....</b>                                  | <b>20</b> |
| DEL REGISTRO MOBILIARIO .....                             | 20        |
| <b>CAPITULO VII .....</b>                                 | <b>21</b> |
| DEL REGISTRO DE PERSONAS MORALES .....                    | 21        |
| <b>CAPITULO VIII .....</b>                                | <b>21</b> |
| DEL DEPOSITO DE TESTAMENTOS OLOGRAFOS .....               | 21        |
| <b>CAPITULO IX .....</b>                                  | <b>22</b> |
| DEL REGISTRO DE OTROS DOCUMENTOS .....                    | 22        |
| <b>CAPITULO X .....</b>                                   | <b>22</b> |
| DEL REGISTRO DE DOCUMENTOS RELACIONADOS .....             | 22        |
| CON EL DESARROLLO URBANO.....                             | 22        |
| <b>CAPITULO XI .....</b>                                  | <b>22</b> |
| DE LA EXTINCION Y CANCELACION DE LOS ASIENTOS .....       | 22        |
| <b>CAPITULO XII .....</b>                                 | <b>24</b> |
| DE LA DETERMINACION Y PAGO DE DERECHOS .....              | 24        |
| <b>TITULO QUINTO .....</b>                                | <b>25</b> |
| DE LA COORDINACION CATASTRAL Y REGISTRAL .....            | 25        |
| <b>CAPITULO UNICO .....</b>                               | <b>25</b> |
| DE LA COORDINACION CATASTRAL Y REGISTRAL .....            | 25        |
| <b>TITULO SEXTO .....</b>                                 | <b>25</b> |
| DE LAS RESPONSABILIDADES DE LOS SERVIDORES PUBLICOS ..... | 25        |
| <b>CAPITULO I.....</b>                                    | <b>25</b> |
| DE LAS RESPONSABILIDADES PENAL Y ADMINISTRATIVA.....      | 25        |
| <b>CAPITULO II.....</b>                                   | <b>25</b> |
| DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL.....                          | 25        |
| <b>TITULO SEPTIMO .....</b>                               | <b>26</b> |
| DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES .....                     | 26        |
| <b>CAPITULO UNICO .....</b>                               | <b>26</b> |
| DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES .....                     | 26        |
| <b>TITULO OCTAVO.....</b>                                 | <b>26</b> |
| DE LOS RECURSOS .....                                     | 26        |
| <b>CAPITULO UNICO .....</b>                               | <b>26</b> |
| DEL RECURSO DE REVOCACION.....                            | 26        |
| <b>TRANSITORIOS.....</b>                                  | <b>26</b> |