



(8)



0000525

## **DIPUTADOS DE LA SEXAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ.**

**P R E S E N T E S . -**

**DIP. JUAN FRANCISCO AGUILAR HERNÁNDEZ**, en mi carácter de Diputado Local de la Sexagésima Tercera Legislatura de este H. Congreso del Estado de San Luis Potosí en que comparezco, así como miembro del grupo parlamentario del Partido Acción Nacional (PAN), respetuosamente acudo ante ustedes a exponer lo siguiente:

Con las atribuciones que me confiere el artículo 61 de nuestra Constitución Política para el Estado de San Luis Potosí, así como los numerales 130 y 131 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de San Luis Potosí, y los preceptos marcados en los artículos 61, 62 y 65 del Reglamento Interno del Congreso de San Luis Potosí; someto a la consideración de esta soberanía LA INICIATIVA QUE PROPONE REFORMAR Y ADICIONAR LOS DIVERSOS ARTÍCULOS 12 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL CATASTRO PARA EL ESTADO Y MUNICIPIOS DE SAN LUIS POTOSÍ, Y LOS NUMERALES 2147, 2148 Y 2151 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ lo anterior con base en la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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



**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
San Luis Potosí**

En términos generales, los actos o hechos jurídicos sujetos a inscripción en el Registro Público de la Propiedad, son aquéllos relativos a la propiedad de bienes inmuebles y algunos actos sobre bienes muebles; a las limitaciones y gravámenes sobre dichos bienes; así como, la existencia y constitución de personas morales y sociedad civiles; con ello se facilitan las transacciones, y se protege la seguridad de los derechos, dando certeza jurídica de la titularidad de los inmuebles registrados.

El efecto de la inscripción de un acto o hecho jurídico en el Registro Público de la Propiedad; es dar certeza y conocimiento público respecto de dicho acto o hecho, haciéndolo del dominio público, y por consecuencia, surtiendo todos los efectos legales ante terceros, proporcionando seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicación de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de los bienes inmuebles, dándole una apariencia de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el propio Registro Público.

Ahora bien, es necesario señalar que hoy en día, en nuestro Estado; Las inscripciones de los actos jurídicos en el Registro tienen efectos únicamente declarativos, y no constitutivos de derechos para el perfeccionamiento de traslados de dominio de bienes inmuebles, es decir que, el derecho existe antes de la inscripción y el registro, y lo único que genera la inscripción registral; es que se reconozca ese derecho, sin que se le añada alguna validez al momento de inscribirlo (únicamente declarativo).

Por todo lo antes expresado, es que existe una serie de incoherencias en nuestras Leyes, ya que la contradicción jurídica existe y genera problemas y lagunas, mismas que pueden ser resueltas en el momento en que se sostenga que el Registro Público de la Propiedad y el Comercio sea constitutivo de derechos y no



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
San Luis Potosí

solo declarativo de ellos en el caso en concreto, lo que en consecuencia, generaría que exista un derecho real a partir de que se inscriban los actos o hechos jurídicos ante la ya referida Autoridad, siendo un beneficio para los ciudadanos y protegiéndolos de "dobles ventas", "simulación de actos", "ocultamiento de bienes" y un sinnúmero de ilícitos que actualmente se cometen.

Por consecuencia de lo anterior, es evidente que las compraventas de bienes inmuebles; para los efectos de generar una certeza jurídica a terceros, deben perfeccionarse y surtir plenamente sus efectos; hasta su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, ello para poder estimar como válida tanto la traslación del dominio, como la constitución del derecho real de la propiedad.

Basados en las exposiciones aquí planteadas, someto a consideración de esta Soberanía la iniciativa que pretende reformar los diversos ARTÍCULOS 12 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL CATASTRO PARA EL ESTADO Y MUNICIPIOS DE SAN LUIS POTOSÍ, Y LOS NUESTRAS 2147 Y 2148 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ, mismos que se muestran en comparativa a continuación:

TEXTO VIGENTE

**ARTÍCULO 12.** Las inscripciones de los actos jurídicos en el Registro tienen efectos declarativos, y no constitutivos; salvo los casos de excepción que señalen los ordenamientos aplicables.

TEXTO ADICIONADO

**ARTÍCULO 12.** Las inscripciones de los actos jurídicos en el Registro tienen efectos declarativos, y no constitutivos; salvo los casos de excepción que señalen los ordenamientos aplicables.





HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
San Luis Potosí

En virtud de su carácter declarativo, ninguna inscripción convalida los actos o contratos que sean nulos conforme a las leyes.

En virtud de su carácter declarativo, ninguna inscripción convalida los actos o contratos que sean nulos conforme a las leyes.

**ARTÍCULO 12 BIS.** El registro será constitutivo de derechos en lo que respecta a los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca.

Los contratos a que se refiere el párrafo anterior sólo se perfeccionan y surten plenamente efectos legales hasta que se registren.

TEXTO VIGENTE

TEXTO ADICIONADO

**ART. 2147.-** El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

**ART. 2147.-** El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

Las escrituras públicas que contengan un contrato de compraventa,

~~Las escrituras públicas que contengan un contrato de compraventa,~~



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
San Luis Potosí

requieren para su validez formal el certificado previo de gravámenes o libertad de ellos, del inmueble materia del contrato.

~~requieren para su validez formal el certificado previo de gravámenes o libertad de ellos, del inmueble materia del contrato.~~

El fedatario público ante quién se otorgue la escritura pública, requerirá y contará de manera previa con un certificado de gravámenes y primer aviso preventivo vigente a la fecha de firma de la escritura, la escritura de compraventa de inmuebles que no cuenten con estos requisitos, será nula de pleno derecho, y el fedatario público que la autorice, será solidariamente responsable de los daños y perjuicios que se causen.

**ART. 2148.-** El contrato de compraventa de bienes inmuebles, requiere para su validez, que el mismo sea otorgado en escritura pública.

**ART. 2148.-** El contrato de compraventa de bienes inmuebles, requiere para su validez, que el mismo sea otorgado en escritura pública y la venta se perfeccionará hasta que se inscriba la operación en el Registro Público de la Propiedad.

**ART. 2151.-** La venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en

~~**ART. 2151.-** La venta de bienes raíces no producirá efectos contra~~



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
San Luis Potosí

los términos prescritos en este ~~tercero sino después de registrada en~~  
Código. ~~los términos prescritos en este Código.~~

**ART. 2151.-** La venta de bienes inmuebles no producirá efectos contra terceros sino hasta después de perfeccionada bajo los términos prescritos en este Código y las leyes aplicables.

**PROYECTO DE DECRETO**

**ÚNICO.-** Se adicionan los párrafos que se encuentran subrayados en el capítulo que antecede respecto de los diversos ARTÍCULOS 12 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL CATASTRO PARA EL ESTADO Y MUNICIPIOS DE SAN LUIS POTOSI, Y LOS NUMERALES 2147, 2148 Y 2151 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ, para que queden como a continuación se transcriben:

**"ARTÍCULO 12.** Las inscripciones de los actos jurídicos en el Registro tienen efectos declarativos, y no constitutivos; salvo los casos de excepción que señalen los ordenamientos aplicables.

En virtud de su carácter declarativo, ninguna inscripción convalida los actos o contratos que sean nulos conforme a las leyes".



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
San Luis Potosí

**"ARTÍCULO 12 BIS.** El registro será constitutivo de derechos en lo que respecta a los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca.

Los contratos a que se refiere el párrafo anterior sólo se perfeccionan y surten plenamente efectos legales hasta que se registren".

**"ART. 2147.-** El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

El fedatario público ante quién se otorgue la escritura pública, requerirá y contará de manera previa con un certificado de gravámenes y primer aviso preventivo vigente a la fecha de firma de la escritura, la escritura de compraventa de inmuebles que no cuenten con estos requisitos, será nula de pleno derecho, y el fedatario público que la autorice, será solidariamente responsable de los daños y perjuicios que se causen".

**"ART. 2148.-** El contrato de compraventa de bienes inmuebles, requiere para su validez, que el mismo sea otorgado en escritura pública y la venta se perfeccionará hasta que se inscriba la operación en el Registro Público de la Propiedad".

**"ART. 2151.-** La venta de bienes inmuebles no producirá efectos contra terceros sino hasta después de perfeccionada bajo los términos prescritos en este Código y las leyes aplicables".



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
San Luis Potosí

## TRANSITORIOS

---

**ÚNICO.-** El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado "Plan de San Luis".

San Luis Potosí, S.L.P., 26 de Octubre de 2021

**PROTESTO LO NECESARIO.**

**DR. JUAN FRANCISCO AGUILAR HERNÁNDEZ.**  
**DIPUTADO LOCAL**