



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

DIPUTACIÓN PERMANENTE

HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

En sesión celebrada por la Diputación Permanente el día 1 de julio del actual, fue recibida **Iniciativa de Decreto mediante el cual se deroga el artículo 108 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio**, promovida por el Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional y los Diputados integrantes del Partido Verde Ecologista de México y del Partido Nueva Alianza de esta Sexagésima Legislatura Constitucional del Estado de Tamaulipas.

Con relación a dicha iniciativa, quienes integramos el citado órgano legislativo, en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 62, fracción II de la Constitución Política local, 53, 56, 58 y 95 párrafos 1, 2, 3 y 4 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, procedimos al estudio de la iniciativa referida, presentando al respecto el siguiente:

D I C T A M E N

I. Competencia.

Como punto de partida es de establecerse que esta representación popular es competente para conocer y resolver la acción legislativa propuesta, con base en lo dispuesto por el artículo 58 fracción I de la Constitución Política local, que le otorga facultades a este Congreso del Estado, para expedir, reformar y derogar las leyes y decretos que regulan el ejercicio del poder público, como es el caso que nos ocupa, el cual entraña una propuesta de reforma a una disposición de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

II. Objeto.

Derogar el artículo 108 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, habida cuenta que su contenido resulta inconsecuente con lo dispuesto en el texto del artículo 104 del referido cuerpo legal, particularmente con el párrafo 1 del citado numeral, que establece la posibilidad de que las partes contratantes, en consenso con el fedatario público, realicen un acto jurídico sin contar con el certificado de reserva de prioridad, siendo que el artículo a derogarse prevé la nulidad expresa por la celebración de un acto jurídico si no se ha solicitado y obtenido el certificado de reserva de prioridad, desprendiéndose así una evidente contradicción entre ambas normas legales, misma que a través de la acción legislativa que nos ocupa se pretende subsanar mediante la derogación del referido precepto.

III. Análisis.

La vigente Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, fue expedida por la Quincuagésima Novena Legislatura del Honorable Congreso del Estado mediante el Decreto número LIX-1093 del 3 de diciembre del año 2007, y publicada en el Periódico Oficial del Estado del 28 de febrero de este año.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Como bien lo señalan los promoventes, este nuevo ordenamiento establece una transformación radical en el funcionamiento de la institución registral tamaulipeca, pues, entre otras cuestiones, se aparta del sistema del registro de actos jurídicos por medio del denominado folio transaccional, para establecer el sistema del llamado folio real. En esencia, la nueva ley concibe al predio como una unidad básica para la realización de las actividades del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio. Así, se pretende evolucionar de la sucesión de transacciones u operaciones de carácter jurídico que se acumulan mediante asientos registrales dispersos e inconexos bajo un esquema de libros según la sección de que se trate, a un sistema que refiere al folio real o folio del inmueble en que se asienten la totalidad de los actos jurídicos que afectan al mismo. Es decir, se afirma el registro de derechos con relación a cada inmueble, para dejar atrás el registro de transacciones en la sucesión de tiempo.

Cabe aludir que, con respecto al folio real, el ordenamiento vigente establece el proceso de inmatriculación como aquel que permite asignar a cada inmueble un folio con su número único, a fin de que se identifique en todo tiempo. Ese proceso de inmatriculación conlleva para el Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, una actividad administrativa que antes no se realizaba, y que se canaliza mediante la captura de información relacionada con la matrícula de cada inmueble.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Ahora bien, con el objeto de propiciar una mayor capacidad operativa en la institución registral de nuestra entidad federativa, esta Legislatura, a iniciativa propuesta por el Ejecutivo del Estado, tuvo a bien reformar diversas disposiciones del citado ordenamiento, mediante la expedición del Decreto número LX-33 del 2 de junio del presente año, publicado en el Periódico Oficial número 77 del 25 de junio del mismo año, del cual se desprende la pertinencia de modificar algunos términos otorgados por la ley para la actuación de la autoridad y para la vigencia de documentos que le compete expedir vinculados a la actuación de los particulares en la toma de decisiones sobre la celebración de actos jurídicos relacionados con la propiedad raíz. Ello, como resultado del cambio de sistema y el proceso administrativo de la inmatriculación, aunado a otras características del nuevo régimen registral.

Así, en el ordenamiento hoy vigente, se estableció la figura del certificado con reserva de prioridad, que emana de una figura que surgió en la práctica tamaulipeca registral, denominada "aviso pre-preventivo", mismo que consiste en el planteamiento que en general realiza el notario público a la autoridad registral en el sentido de pretender elevar a la formalidad de una escritura un acto concerniente a derechos sobre un bien inmueble y pide un lugar de prelación sobre cualquier otra operación que no estuviere enunciada en esa misma forma al propio Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

En esa tesitura, el certificado con reserva de prioridad, como lo refieren los promoventes en la exposición de motivos de su iniciativa, constituye tanto un mecanismo para la señalada prelación en el orden de inscripción de los actos jurídicos, como una solicitud a la autoridad registral para obtener información actualizada que torne procedente la operación que se está concertando.

Con relación a lo anterior, en la vigente Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, se recogió en el artículo 108 la previsión de que ante la ausencia de la solicitud del certificado con reserva de prioridad y la carencia del título antecedente del acto jurídico que se pretende inscribir, quedaría sin efectos el propio acto.

En torno a lo anterior, cabe poner de relieve que a la iniciativa de reformas propuestas por el Ejecutivo del Estado respecto a la ley de referencia y que fueron objeto de aprobación por el Pleno Legislativo de este Congreso en la sesión extraordinaria del 2 de junio del actual, se realizaron modificaciones al artículo 104, a fin de fortalecer el tráfico de operaciones inmobiliarias con plena seguridad jurídica, mediante la posibilidad de que la operación jurídica pueda realizarse si se ha hecho el aviso del caso al Registro Público y aún sin contar con el certificado de reserva de prioridad, si así lo determinan los otorgantes y el fedatario público ante el cual se actúe, en virtud de considerar que cuentan con pleno conocimiento de los antecedentes registrales y de la seguridad jurídica necesaria para proceder.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Sin embargo, al efectuarse la adecuación antes descrita, no se concretó formalmente la derogación del artículo 108 de la ley en comento, siendo que el contenido de dicho precepto establece una evidente contradicción al contenido del artículo 104, derivado de las modificaciones que finalmente se aprobaron con relación a este último numeral, por lo que al no derogarse pervive una contradicción implícita entre ambas normas legales que es susceptible de propiciar errores en su aplicación.

Es así que esta derogación es ineludible y resulta necesaria si atendemos uno de los principios elementales de la técnica legislativa, que es el de la coherencia normativa, y en el cual debe estar sustentada toda ley, ya que establece que las normas que integran un ordenamiento legal deben estar sistemáticamente acordes entre sí, así como con relación a las normas de otras leyes con las que se vinculen dentro del mismo sistema jurídico al que pertenecen, de tal forma que haya plena congruencia entre éstas.

Por lo anteriormente expuesto, sometemos a la consideración de este alto cuerpo colegiado, para su aprobación en su caso, el presente veredicto, así como el siguiente proyecto de:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE DEROGA EL ARTÍCULO 108 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DEL COMERCIO.

ARTÍCULO ÚNICO.- Se deroga el artículo 108 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 108. Derogado.

T R A N S I T O R I O

ARTÍCULO ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Honorable Congreso del Estado, a los ocho días del mes de julio del año dos mil ocho.

**DIPUTACIÓN PERMANENTE
PRESIDENTE**

DIP. GUADALUPE GONZALEZ GALVAN.

SECRETARIA

SECRETARIA

DIP. MARTHA GUEVARA DE LA ROSA.

DIP. MARIA GUADALUPE SOTO REYES.

Hoja de firmas del Dictamen recaído a la Iniciativa de Decreto mediante el cual se deroga el artículo 108 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio.