

**“2019. Año del Centésimo Aniversario Luctuoso de Emiliano Zapata Salazar.  
El Caudillo del Sur”**

Oficio: 222C01010/846/2019  
Toluca de Lerdo, Estado de México  
25 de febrero de 2019

**ASUNTO: ANEXOS EN MODIFICACIONES DE  
INMUEBLES Y CANCELACIONES**

**DIRECTORA Y SUBDIRECTORES DE CONTROL  
Y SUPERVISIÓN DE OFICINAS REGISTRALES,  
REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y DEL  
COMERCIO DEL ESTADO DE MÉXICO  
PRESENTES**



Por este conducto y atendiendo a lo dispuesto por los artículos 12 fracciones I, XIX, XXII, XXIII, XXIV, XXV y XXXI de la Ley que Crea el Organismo Público Descentralizado denominado Instituto de la Función Registral, 10 de la Ley Registral, 9 fracción XI del Reglamento de la Ley Registral, 10 del Reglamento Interior del propio Instituto, todos ordenamientos legales vigentes en el Estado de México, me permito hacer de su conocimiento lo siguiente.

En la práctica registral se presentan para su registro diversidad de actos jurídicos que modifican la situación registral de los bienes inmuebles, ya sea en relación al derecho que sobre ellos se ostenta o bien respecto del inmueble en sí mismo, es decir, el inmueble físico. De esta forma, no en todos los supuestos registrables, existe una transmisión de propiedad o inscripción de un derecho real en favor de una tercera persona, sino que existen inscripciones en las que sin cambiar la titularidad registral o afectar el derecho inscrito, el inmueble modifica su descripción, a través de una resolución judicial o administrativa por ejemplo, cambiando sus medidas y colindancias o bien se transforma dando nacimiento a varios inmuebles o lotes, caso concreto de las subdivisiones, lotificaciones o Conjuntos Urbanos, en donde además pudiera estar contemplada la fusión de varios lotes o predios para dar lugar a nuevos con características propias.

El artículo 8.23 del Código Civil para el Estado de México establece: "*Quando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite o grave, la propiedad o posesión de bienes inmuebles o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el Notario Público deberá solicitar al Registro, certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes o anotaciones.*"

Por su parte el artículo 38 del Reglamento de la Ley Registral, en su fracción IV, señala: "*Todo documento inscribible expresará lo siguiente: ...IV.- Tratándose de actos mediante los cuales se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, afecte, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes inmuebles, al documento se anexará:*



**“2019. Año del Centésimo Aniversario Luctuoso de Emiliano Zapata Salazar.  
El Caudillo del Sur”**

a) *Certificado de libertad o existencia de gravámenes del inmueble sobre el cual se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, afecte, limite, grave o extinga la propiedad o posesión.*

b) *Certificación de clave y valor catastral...*”

Ambos artículos imponen la obligación para la o el Notario de solicitar al Registro el certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes o anotaciones y adjuntarlo al testimonio a registrar, junto con la certificación de clave y valor catastral, en los casos estrictamente ahí señalados y cuando los mismos se relacionen directamente con el derecho de propiedad o posesión. La justificación de estos requisitos radica, en el caso del primero, en la protección de terceros a través de la publicidad y en el caso del segundo, en la vinculación registral y catastral así como la ubicación del rango correspondiente para el pago de derechos de registro, de acuerdo a lo establecido en el artículo 95 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Por lo anterior, no ha sido ni es obligación agregar los anexos en comento cuando, sin trastocar el derecho inscrito, lo que se registra modifica la cosa u objeto, es decir, el inmueble en sí mismo, caso concreto de la protocolización de un documento público emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, catastro municipal o IGECEM, o bien cuando lo que se registra trae como consecuencia la liberación del mismo, en los casos de cancelación de un gravamen o limitante, ya sea que éste esté inscrito o anotado.

Con vista en lo anterior, y a efecto de homologar el criterio registral dando cumplimiento a los principios registrales de Legalidad, Inscripción y Fe Pública Registral, contemplados en los artículos 7 de la Ley Registral, 8.1, 8.2 del Código Civil y 7 fracciones V, VII y X del Reglamento de la Ley Registral todos ordenamientos legales vigentes en el Estado de México, se deberá observar lo siguiente:

1.- Cuando se presenten para su registro instrumentos en los que se contengan actos jurídicos por los que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite o grave el derecho de propiedad o posesión de bienes inmuebles o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, deberá correr agregado al documento respectivo el certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes o anotaciones y la certificación de clave y valor catastral, tal y como lo establecen los artículos 8.23 del Código Civil y 38 del Reglamento de la Ley Registral ambos para el Estado de México.

2.- Para aquellos supuestos en donde los actos a registrar tengan como consecuencia la modificación de descripción o transformación del bien inmueble, sin que cambie la titularidad registral o se constituya un derecho real, o bien cuando el inmueble sea liberado de un gravamen o limitación, no deberán requerir el certificado sobre la existencia o inexistencia de



**“2019. Año del Centésimo Aniversario Luctuoso de Emiliano Zapata Salazar.  
El Caudillo del Sur”**

gravámenes o anotaciones ni la certificación de clave y valor catastral, en virtud de que no hay un tercero ante quien se deban publicitar las limitaciones o gravámenes del inmueble si las hubiere, ni tampoco es necesario determinar el cobro de derechos de registro considerando valor catastral.

Por lo que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 13 fracción XI del Reglamento de la Ley Registral, deberán vigilar el cumplimiento del presente criterio, haciendolo del conocimiento al personal adscrito a las Oficinas Registrales a su cargo. Su inobservancia dará lugar a la aplicación de lo dispuesto en la Ley de la materia, así como lo previsto en la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de México.

A partir de la fecha del presente, queda sin efectos el contenido del oficio 277B10000/336/2017, de fecha 03 de mayo de 2017.

**ATENTAMENTE**



**M. EN D. TANIA LORENA LUGO PAZ**  
**DIRECTORA GENERAL**



**DIRECCIÓN GENERAL**

C.c. p. Mtra. Patricia Díaz Rangel. Directora Técnico Jurídica del IFREM.  
Lic. Yatzaret Velarde Villagómez. Titular del Órgano Interno de Control del IFREM.



**SECRETARÍA DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS**  
**INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO**