



CRITERIOS SOSTENIDOS POR EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD JURÍDICA PATRIMONIAL DE YUCATÁN



INSEJUPY
INSTITUTO DE SEGURIDAD JURÍDICA PATRIMONIAL DE YUCATÁN



TEMA	PROBLEMÁTICA	CRITERIO	FUNDAMENTO	OBSERVACIONES
PROTOCOLIZACIONES	COMRAVENTAS PRIVADAS QUE SE PROTOCOLIZACION ANTE FEDATARIO	<p>NO SON INSCRIBIBLES EN VIRTUD QUE NO CUMPLEN CON LA FORMALIDAD PREVISTA POR EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE OTORGASE EN ESCRITURA PÚBLICA ANTE NOTARIO.</p> <p>LOS EFECTOS DE LA PROTOCOLIZACIÓN ES LA TRANSCRIPCIÓN DEL CONTRATO.</p> <p>EXCEPCIÓN: QUE A LA PROTOCOLIZACIÓN COMPAREZCAN ANTE EL NOTARIO TODAS LAS PARTES PARA EFECTOS DE FORMALIZAR EL CONTRATO Y SE CUBRAN LOS IMPUESTOS Y DERECHOS CONFORME A LEY.</p>	<p>CCEY:</p> <p>Artículo 1402.- El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recaee sobre cosa inmueble.</p> <p>Artículo 1403.- La venta de un inmueble podrá hacerse en documento que firmarán la parte compradora y la vendedora ante escribano público, si el valor catastral o precio convenido o el estimado para efectos fiscales, no excede del límite que les autoriza la ley del notariado vigente.</p> <p>Artículo 1406.- Cuando el avalúo catastral del inmueble, el precio de la venta o el estimado para efectos fiscales, exceda del límite autorizado por la ley a los escribanos públicos, el contrato se otorgará ante notario público, ya sea que afecte todo el predio o sólo parte de él. Cuando se trate de enajenar el derecho de copropiedad de uno o más copropietarios se atenderá al valor proporcional que le o les corresponda, según el valor catastral del predio, el</p>	<p>COMRAVENTA, CONTRATO PRIVADO DE. ES INSUFICIENTE QUE SE EXHIBA EL ORIGINAL ANTE NOTARIO PUBLICO SI NO SE APORTA AL JUICIO NATURAL.</p> <p>No destruye la calidad de documento privado del contrato de compraventa aportado en el sumario, el hecho de que tal acto jurídico se protocolice ante la fe de un notario público, pues tal circunstancia sólo determina que en cuanto a su continente dicha documental es de carácter público, por lo que hace fe de lo que en ella se dice, pero a su vez tal hecho sólo se entiende en el sentido de que ante dicho fedatario acudió el quejoso a solicitar de manera unilateral la protocolización de su título de propiedad y que éste consignó en escritura pública tal acto de protocolización, al haber tenido a la vista dicho instrumento que le fue presentado, pero que en cuanto al contenido mismo del referido contrato, sigue siendo privado, ya que no se celebró ante la presencia del notario, para que éste hubiera dado fe de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, por lo que es insuficiente que se haya exhibido el original del contrato privado de compraventa ante el notario público en cita, sino que era ineludible también allegarlo al juicio natural.</p>



CRITERIOS SOSTENIDOS POR EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD JURÍDICA PATRIMONIAL DE YUCATÁN



			precio de la operación o el estimado para efectos fiscales.	PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 153/96. María Elena Campos Rodríguez. 2 de abril de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Fernando Suárez Correa. Secretario: Fernando Rodríguez Escárcega.
RESCISIONES DE COMPRAVENTAS DE INMUEBLES	Se presentan para inscripción testimonios de rescisiones de contratos de compraventa privadas.	<p>a) Si se presentó e inscribió la compraventa rescindida, se inscribe la rescisión.</p> <p>b) Si se presentó un aviso definitivo de compraventa no se cancelará este aviso cuando no se acredite haberse pagado los impuestos y derechos.</p> <p>Como regla general para la inscripción de escrituras públicas de rescisión de contratos de compraventa deberán acreditarse el pago de impuestos, derecho de la cuantía correspondiente y constar en la escritura la mención de la restitución del precio y cosa.</p>	<p>Artículo 1398.- La venta es obligatoria para las partes por el sólo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho</p>	<p>COMPRAVENTA.</p> <p>*Conmutativo.</p> <p>*instantáneo.</p> <p>*definitivo</p>
Asentar el régimen matrimonial en escrituras traslativas de dominio	SE PRESENTAS ESCRITURAS TRASLATIVAS DE DOMINIO SIN ASENTAR EL RÉGIMEN MATRIMONIAL	Será motivo de objeción si el notario no asienta y acredita el régimen de matrimonial en las que afecte el régimen matrimonial de gananciales.	<p>Ley que crea el INSEJUPY.</p> <p>Obligación de los cónyuges de informar sobre la sociedad legal Artículo 96. Los cónyuges tendrán la obligación de manifestar a las dependencias del Estado que tengan entre sus funciones el registro de bienes, sobre toda adquisición de aquéllos que formen parte de la sociedad conyugal, bajo pena de nulidad del acto en que sea objeto el correspondiente bien.</p> <p>Artículo 110 último párrafo del reglamento de la Ley del Notariado. "El Notario Público estará obligado a acreditar el régimen del matrimonio de los comparecientes cuando el acto jurídico a formalizarse pueda afectar los gananciales de una sociedad conyugal."</p>	Deberán asentar en generales y acreditar con el acta respectiva el régimen matrimonial tanto en la adquisición como en la enajenación.



CRITERIOS SOSTENIDOS POR EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD JURÍDICA PATRIMONIAL DE YUCATÁN



INSEJUPY
INSTITUTO DE SEGURIDAD JURÍDICA PATRIMONIAL DE YUCATÁN



<p>Actualización de las descripciones de bienes inmuebles. Los Notarios Públicos están obligados a actualizarlas</p>		<p>Se continuarán actualizando la colonia, sección, manzana y superficie según cédula catastral vigente certificada.</p> <p>Será responsabilidad del Notario actualizar las colindancias con fundamento en el artículo 101 de la Ley del Notariado con mención del propio Notario en el texto del acta.</p>	<p>Ley del Notariado artículo 101 Reglamento de la Ley que crea el Insejupy</p>	
<p>Inscripción como anotación de una Asociación en Participación o transacción.</p>	<p>Se podrían inscribir como anotación a solicitud del propietario</p>	<p>Se considera como anotación. No restricción al derecho de propiedad.</p> <p>¿Cómo se cancela la anotación? por la declaración o cometimiento de las partes que lo solicitan la anotación.</p>		
<p>FUNDO LEGAL</p>	<p>Que documentos debe tener la escritura de adquisición .? Adquirente de fundo legal puede enajenar?</p>	<p>.Un informe del Presidente Municipal y el Síndico. .Un plano de localización. . El valor catastral y comercial. . La certificación del Catastro del Estado, en la que conste que el solicitante no es propietario de algún inmueble en el Estado, ni su cónyuge o concubina, ni sus hijos menores de edad. Tratándose de persona física, el interesado bajo protesta de decir verdad, manifestará que dicho bien será destinado para casa habitación. .Que la superficie no exceda de la necesaria para una vivienda de interés social; en los casos de los terrenos del fundo legal, estos tendrán una extensión mínima de 133 metros cuadrados y una máxima de 600 metros cuadrados. La constancia que suscrita por el Presidente Municipal y el Síndico, en la que se establezca que el bien inmueble no está ni será destinado a la prestación de un servicio público; . La respectiva de que el inmueble no reviste valor arqueológico, histórico o artístico, expedida por la institución competente. El adquirente del fundo legal no puede enajenar el inmueble en el plazo de 15 años, salvo autorización expresa del cabildo.</p>	<p>LEY DE GOBIERNO DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN. Art 155 Decreto 334 de fecha 3 abril 1923 Decreto 239de de fecha 23 Noviembre 1970</p>	
<p>ERROR MATERIAL NOMBRES DOCUMENTO QUE ACREDITA.</p>	<p>Como se corrige un error del registro en una inscripción o en un asiento.</p>	<p>De oficio o a petición de parte.</p>	<p>Artículos del 44 al 47 de la ley del insejupy.</p>	