

## TESIS AISLADAS

Publicadas el viernes 27 de abril de 2018 en el Semanario Judicial de la Federación.

---

Época: Décima Época  
Registro: 2016764  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Publicación: viernes 27 de abril de 2018 10:31 h  
Materia(s): (Civil)  
Tesis: XXVII.3o.38 A (10a.)

### **TÍTULOS Y ACTOS INSCRIBIBLES Y ACTOS ANOTABLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO. SUS DIFERENCIAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO).**

Las diferencias entre los títulos y actos inscribibles y los actos anotables, previstos en los artículos 3199 y 3200 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, respectivamente, derivan de que los primeros son documentos registrables -en sentido amplio- esto es, escritos, ya sean públicos o privados, generalmente dispositivos, en cuyo contenido se instrumenta y registra un acto, hecho o negocio para producir determinados efectos jurídicos por disposición de la ley, como lo disponen, entre otros, los artículos 3159, 3160, 3168 y 3182 del propio código; esto es, tienen efectos contra terceros, ya que crean situaciones jurídicas, como es el caso de los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles, como la constitución del patrimonio familiar, los embargos trabados sobre bienes inmuebles, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años, y los demás que la ley ordena. Por su parte, los actos anotables tienden, a diferencia de los inscribibles, a denotar situaciones sin modificar la esencia de la inscripción a la cual están referidas, sin menoscabo de una eventual modificación. Esto es, al margen del asiento principal, preventiva o provisionalmente se patentiza una situación jurídica que afecta el bien o el derecho que ampara dicha inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; de ahí que el código sustantivo aludido señale como actos susceptibles de anotación marginal, entre otros, a las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre éstos.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SÉPTIMO CIRCUITO.