

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXIV Legislatura

PROMOVENTE: DIP. GABRIEL TLÁLOC CANTÚ CANTÚ Y HERNAN SALINAS WOLBERG, INTEGRANTES DE LA LXXIV LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR MODIFICACION DE DIVERSOS ARTICULOS DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON; LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE NUEVO LEON Y A LA LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON.

INICIADO EN SESIÓN: 22 de Noviembre del 2016

SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES): Legislación

Lic. Mario Treviño Martínez

Oficial Mayor

**C. DIP. ANDRÉS MAURICIO CANTÚ RAMÍREZ
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
PRESENTE.-**



Los suscritos, **DIPUTADOS GABRIEL TLALOC CANTU CANTU y HERNAN SALINAS WOLBERG INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO REVOLUCIARIO INSTITUCIONAL y DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL, RESPECTIVAMENTE, DEL CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, acudimos a presentar ante el Pleno de la LXXIV Legislatura del Congreso, con fundamento en los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 102 y 103 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, la siguiente iniciativa con proyecto de decreto que reforma por modificación de la fracción V del artículo 2907 y el artículo 2910 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, por modificación de las fracciones II, VIII y IX del artículo 106 y el artículo 138 de la Ley Del Notariado Del Estado de Nuevo León y por modificación de la fracción VII del artículo 29 de la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y Del Comercio para el Estado de Nuevo León, lo anterior al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Una de las tareas más loables de las facultades de los legisladores es la creación de leyes, que implica todo un entramado institucional, una gran responsabilidad, sobre todo una observancia puntal y detallada al compendio legal estatal, para mantenerlo vigente a través de diversos mecanismos legislativos como reformas, adiciones y diversas modificaciones a nuestras leyes, con el propósito de cumplir de manera eficiente y eficaz nuestra encomienda legislativa.

Para que nuestro propósito de hacer cambios legales tenga eco en la sociedad, no basta sólo con el espíritu transformador del legislador, se tiene que ir acompañado de un gran esfuerzo y una sinergia importante con otros actores políticos, poderes públicos, cámaras empresariales, colegios de especialistas y en particular con la sociedad civil, con el conocimiento que aportan a

este canal legislativo, son parte de este proceso innovador que se refleja en grandes resultados y se cierran brechas de lagunas en la ley.

Bajo esta relación estrecha, se ha estado trabajando de manera coordinada con el gremio notarial de nuestro estado, en lo referente a un tema trascendental, las inscripciones en el Registro Público y lo denominado “aviso pre-preventivo y aviso preventivo” que se destaca en el capítulo tercero del modo de hacer registro y de las personas que tienen derecho a pedir la inscripción mismo que se encuentra regulado en el artículo 2910 de nuestro Código Civil.

Los anteriores avisos, son una práctica recurrente quien a solicitud de interesado en los casos de trámites para adquisición, transmisión, modificación o extinción de la propiedad o posesión de bienes raíces o para que se haga constar un crédito que tenga preferencia desde que se han dado los diversos avisos.

En el primero se acude con el notario para que se expida un certificado de libertad de gravamen con la expresión "con carácter de aviso pre-preventivo" lo que sirve de garantía al solicitante, para que el registrador público, haga inmediatamente la anotación al margen de la propiedad, misma que surte efectos durante treinta días naturales en la norma actual.

Respecto del aviso pre-preventivo, como actualmente se encuentra estipulado en la ley, se ha llegado a la conclusión de hacer diversos cambios en este sentido, uno de ellos es ampliar la vigencia de la protección del “aviso pre-preventivo” a sesenta días, y la del “aviso preventivo” a ciento veinte días naturales contados a partir de la fecha y hora de su presentación en el Registros Público también se busca dar certeza estableciendo el término de cinco días a partir de que tienen conocimientos los notarios de la supresión de los tramites de las diversas operaciones para que éste cancele la anotación pre-preventiva.

Además, se esclarecen las condiciones jurídicas cuando habiéndose hecho un aviso pre-preventivo se firma una escritura sin hacer su respectivo aviso preventivo o el caso cuando se

firma una escritura y se realiza el aviso pre-preventivo pero se omitió de un inicio el aviso pre-preventivo.

La intención de los cambios que se proponen al Código civil, es ofrecer mayor garantía jurídica a los compradores, a terceros frente a fraudes o anomalías que se cometen en la práctica, el término ampliado que se propone a ciento veinte días, es suficiente para que en ese lapso los interesados presenten el testimonio definitivo de las operaciones, o se hagan los trámites necesarios para la inscripción de los documentos definitivos en el registro público de la propiedad, también es benéfico acotar el término de cinco días con los que cuentan los notarios para cancelar los avisos preventivos y no dejarlo abierto a interpretaciones como actualmente se contempla en la ley.

La premisa mayor de estas modificaciones es la prevención, el apoyo y protección jurídica a quien participe en diversas operaciones mercantiles o relacionadas con la propiedad ante el registro público; estos son pasos contundentes para garantizar mayor seguridad jurídica a todas las partes.

Se consideró oportuno modificar la fracción V del artículo 2907 de Código Civil, y los artículos relativos en la Ley del notariado así como en la LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN , para suprimir el dato de la edad en las escrituras públicas o títulos que se presenten a registro público, nos parece un dato redundante, tedioso, burocrático y que dilata el proceso en el registro público, esto en el sentido si la escritura no venía la edad correcta de los interesados, aunque se presentara copias de identificación donde se acredita su edad, por este simple hecho en el registro público se regresaba el título, lo que representa un cansancio sobrado para las partes y notarias.

De la misma manera, se modifica la manera de asentar la personalidad de quien acude a las notarías en representación de otro, para la redacción de escrituras, estableciendo que se agregará al Apéndice la relación de los documentos respectivos, y las inserciones de la parte conducente, mencionando dicho hecho en la escritura y se deberá de transcribir en todos los

testimonios que se expidan de la escritura del Apéndice que contienen el texto con la relación de documentos respectivos, a fin de darle mayor certeza jurídica de las personas que realizan tramites de escrituración ante las notarías. Con esto se reconoce una realidad, respecto al contenido de los apéndices notariales y se alcanza hacia una verdadera economía procedimental en este punto de la función notarial. En resumen, con el proyecto de modificación a la fracción VIII y IX del Artículo 106 de la LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN se lograrán importantes ahorros de papelería, tanto de folios (que son impresos en "papel seguridad") como de copias certificadas de documentos que actualmente deben de ser conservadas en los apéndices de las correspondientes escrituras.

Finalmente, con el proyecto de modificación al artículo 138 de la LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN los libros de actas fuera de protocolo tendrán el carácter de "abiertos" como lo tienen, desde hace varios años, los protocolos notariales.

Con todas estas modificaciones que se presentan a diversas leyes, consideramos ir estableciendo un marco normativo vigente, eficaz, sensible a las situaciones de hecho que se nos presenta, áreas de oportunidades que proponemos con la presente iniciativa de reforma, para facilitar el trabajo notarial, pero sobre todo para darle un nuevo impulso y seguridad jurídica a las operaciones mercantiles o que tienen que ver con la propiedad, siempre poniendo como máxima principal el innovar, tener un cuadro legal a la altura de los cambios y realidades sociales para ser frente de manera eficiente a situaciones que por problemas legales y confusiones en cuanto a la interpretación de la ley, llegan a ser todo un ritual burocrático.

Por lo antes expuesto, solicitamos atentamente a la Presidencia, dictar el trámite legislativo correspondiente, a efecto de que se apruebe en sus términos el siguiente proyecto de:

DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO.- Se reforma por modificación de la fracción V del artículo 2907 y el artículo 2910 del Código Civil para el Estado de Nuevo León para quedar como sigue:

Art. 2907.-...

I a IV.- ...

V.- Los nombres, domicilios y profesiones de las personas que por sí mismas o por medio de representantes hubieren celebrado el contrato o ejecutado el acto. Las personas morales se designarán por el nombre oficial que lleven y las sociedades, por su razón o denominación.

VI a VIII.- ...

Art. 2910.- En los casos de trámites para adquisición, transmisión, modificación o extinción de la propiedad o posesión de bienes raíces o para que se haga constar un gravamen que tenga preferencia desde que se ha registrado, únicamente el Notario Público ante quien se realicen dichos trámites, bajo su más estricta responsabilidad, incluirá en la solicitud que haga para esos efectos, del certificado de gravámenes o de libertad de éstos, la expresión " con carácter de aviso pre-preventivo", señalando los datos esenciales y los nombres de las personas entre quienes se propala la operación, lo que bastará para que el Registrador Público, previo el pago de los derechos correspondientes, haga inmediatamente la anotación al margen de la inscripción de propiedad, misma que surtirá efectos durante sesenta días naturales contados a partir de la presentación del aviso.

Si antes de transcurrir los sesenta días indicados en el párrafo que antecede, los propalantes de la operación suprimen definitivamente los trámites, el correspondiente Notario Público está obligado a comunicarlo en un plazo no mayor de cinco días hábiles al Registrador, para que éste cancele la anotación pre-preventiva.

Cuando quede debidamente comprobado que el aviso pre-preventivo se presentó sin darse los supuestos anteriores y se origine en consecuencia la simulación de un acto que acarrée perjuicio a terceros, el respectivo notario público se hará acreedor a que el Ejecutivo del Estado le revoque la patente.

Una vez que se firme la escritura, dentro del plazo y en los casos a que se refiere el primer párrafo de este Artículo, el Notario Público que la autorice dará al Registro el aviso en el que conste el inmueble de que se trate, la indicación de que se ha transmitido o modificado su dominio o se ha constituido, transmitido, modificado o extinguido el derecho real sobre él, los nombres de los interesados en la operación, la fecha de la escritura y la de su firma e indicación del número, tomo o sección en que estuviere inscrita la propiedad en el Registro. El Registrador, previo el pago de los derechos correspondientes, hará, inmediatamente de recibido el aviso, la anotación preventiva al margen de la inscripción de propiedad. Si dentro de los ciento veinte días siguientes a la fecha en que se hubiere firmado la escritura se presentare ante el registro público el testimonio respectivo de la escritura que contuviere el acto jurídico por el que se hubiere presentado el correspondiente aviso preventivo, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la presentación del aviso pre-preventivo, la cual se citará en el registro definitivo. Si el testimonio se presenta después del plazo indicado, su registro sólo surtirá efectos desde el momento de su respectiva presentación.

Si se firma la escritura y se presenta al Registro dentro del plazo de sesenta días naturales contados a partir de la presentación del aviso pre-preventivo para los casos a que se refiere el primer párrafo de este Artículo, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la presentación del aviso pre-preventivo, la cual se citará en el registro definitivo, independientemente de la presentación o no del aviso preventivo. Si el testimonio se presenta después del plazo indicado y no se presentó aviso preventivo, su registro sólo surtirá efectos desde el momento de su respectiva presentación.

Si se hubiere firmado la escritura sin la presentación del aviso pre-preventivo que se menciona en el primer párrafo de este artículo, el Notario Público que la autorice dará aviso preventivo en los términos del párrafo que antecede. Si dentro de los ciento veinte días siguientes a la fecha en que se hubiere firmado la escritura se presentare ante el Registro Público el testimonio respectivo de la escritura que contuviere el acto jurídico por el que se hubiere presentado el correspondiente aviso preventivo, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la

presentación del aviso preventivo, la cual se citará en el registro definitivo. Si el testimonio se presenta después del plazo indicado, su registro solo surtirá efectos desde su presentación.

Si fuere privado el documento en que conste alguna de las citadas operaciones, deberán dar el aviso a que se refiere la primera parte del párrafo anterior, las autoridades de que habla la Fracción III del Artículo 2903, y el mencionado aviso producirá los mismos efectos que el dado por el Notario Público.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se reforma por modificación de las fracciones II, VIII y IX del artículo 106 y el artículo 138 de la LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN para quedar como sigue:

ARTÍCULO 106.- ...

I.- ...

II.- Expresará el nombre, apellidos, fecha de nacimiento, estado civil, registro federal de contribuyentes, lugar de origen, nacionalidad, profesión u oficio y domicilio de las personas que intervengan en el acto. Al expresar el domicilio no sólo mencionará la población en general, sino también, de ser posible, el número de la casa, nombre de la calle, o cualquier otro dato que precise dicho domicilio. Asimismo, hará constar los nombres y apellidos, denominación o razón social de las personas representadas y sus demás generales;

III a VII.- ...

VIII.- Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro, relacionando los documentos respectivos e insertando la parte conducente, o bien agregando en el Apéndice la relación de los documentos respectivos y las inserciones de la parte conducente y mencionando dicho hecho en la escritura, en el entendido de que en este último supuesto se deberá de transcribir en todos los testimonios que se expidan de la escritura la parte del

Apéndice que contiene el texto con la relación de los documentos respectivos y las inserciones de la parte conducente;

IX.- Insertará íntegramente o en lo conducente según el caso, cualesquiera otros documentos que se le presenten, o agregará el original o la copia certificada o copia simple con sello notarial que de él se tome al legajo respectivo del Apéndice. Esto último hará con los planos y documentos relacionados en idioma extranjero que se le exhiban;

X a XI.- ...

ARTÍCULO 138.- Los Notarios llevarán un libro abierto autorizado por el Ejecutivo del Estado o por el Funcionario que tenga delegada dicha facultad, el que estará reglamentado con los preceptos que le son aplicables al protocolo abierto indicados en el Capítulo Segundo que forma parte integrante de este Título Segundo de esta Ley, en el que se registrarán con numeración progresiva y por orden cronológico todas las actas que autoricen fuera de Protocolo mediante un asiento debidamente explicativo de cada una de ellas, el cual por ningún concepto deberá borrarse o alterarse. Este libro se cerrará cada año con la anotación correspondiente, autorizada por el Notario y formará parte del Archivo de la Notaría. Una vez que se agote la capacidad del libro de que se trate, quien tenga delegada dicha facultad de acuerdo a la Ley Orgánica de la Administración Pública, asentará la anotación de cierre correspondiente, y el Notario se proveerá de nuevo libro para seguir actuando, el cual se autorizará conforme a los términos antes indicados.

ARTÍCULO TERCERO.- Se reforma por modificación de la fracción VII del artículo 29 de la LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN para quedar como sigue:

Artículo 29.- ...

I a VI.- ...

VII.- Nombre, nacionalidad, estado civil, domicilio, profesión u ocupación de las personas que por sí mismas o por medio de representantes hubieren celebrado el contrato o ejecutado el acto, debiendo en este último caso, consignarse las generales del representante. Tratándose de personas físicas de nacionalidad mexicana, deberán proporcionar además su Clave Única de Registro de Población. Las personas morales deberán mencionar su denominación o razón social, así como su Registro Federal de Contribuyentes; y

VIII.- ...

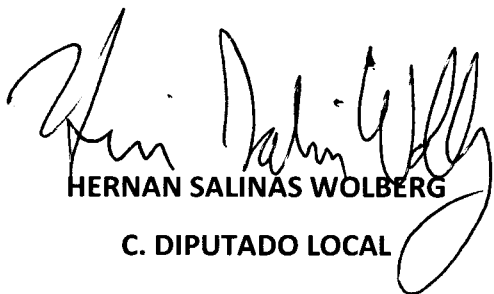
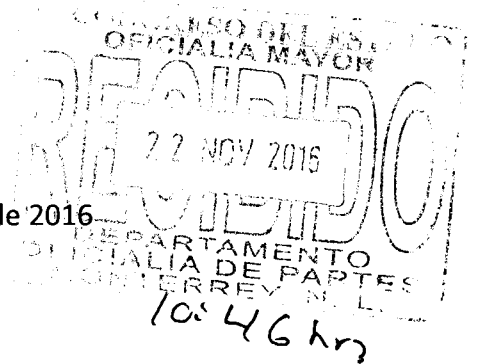
TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- Los avisos, escrituras, y demás tramites llevados acabo previo a la entrada en vigor del presente decreto se sujetarán a los plazos, términos y condiciones vigentes al momento de su realización.

ATENTAMENTE,

Monterrey, Nuevo León, a 22 de noviembre de 2016



HERNAN SALINAS WOLBERG
C. DIPUTADO LOCAL



GABRIEL TLALOC CANTU CANTU
C. DIPUTADO LOCAL