

HONORABLE ASAMBLEA

A la Comisión de Legislación, en fecha 22 de Noviembre de 2016, se turnó, para su estudio y dictamen, el Expediente Legislativo **10574/LXXIV**, que contiene escrito signado por los **CC. Diputados Gabriel Tláloc Cantú Cantú y Hernán Salinas Wolberg Integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional y del Partido Acción Nacional, respectivamente**, mediante el cual presentan **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.**

Con el fin de ver proveído el requisito fundamental de dar vista al contenido de la iniciativa citada y conforme a lo establecido en el artículo 47 inciso a) y b) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, quienes integramos la comisión de dictamen legislativo que sustenta el presente documento, consideramos ante este Pleno los siguientes:

ANTECEDENTES

Mencionan los promoventes, que 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, adicciones y diversas modificaciones a nuestras leyes, con el propósito de cumplir de manera eficiente y eficaz nuestra encomienda legislativa.

Determinan que para hacer cambios legales y que 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 sinergia transformador, los proponentes mencionan que se ha estado trabajando de manera coordinada con el gremio notarial del 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.

Manifiestan los deponentes, que 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.

Bajo estos antecedentes, los promoventes precisan en su escrito inicial que 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.

Refieren, que 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.

Dentro del marco de cambios propuestos de los deponentes, señalan 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.

Los promoventes concluyen manifestando, que 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.

Una vez analizadas la presentes iniciativas y con fundamento en el artículo 47 inciso c) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, hacemos de su conocimiento las siguientes:

CONSIDERACIONES

La competencia que le resulta a esta Comisión de Legislación para conocer de la Iniciativa que nos ocupa, se encuentra sustentada por los numerales 65 fracción I, 66 fracción I inciso a), 70 fracción II, y demás

relativos de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Nuevo León, así como lo dispuesto en los artículos 37 y 39 fracción II incisos b) y ñ), del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León.

Unos de los grandes problemas que se han estado presentado en el Estado, es el que tiene que ver con los certificados con carácter pre- preventivo y preventivo, su término y la forma que se presentan en el Registro Público del Propiedad y del Comercio en el Estado, actualmente en el numeral 2910 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, establece el procedimiento a seguir para la presentación de estos certificados que expiden los notarios públicos, sin embargo el tiempo que establece actualmente la Ley, como garantía a los interesados en operaciones mercantiles o civiles, es relativamente muy corto, y como resultado de ello, es que en la práctica se abre la posibilidad para fraudes, se presenten otras triquiñuelas jurídicas y queda desprotegido el que verdaderamente tiene interés jurídico.

Es importante mencionar, que otros estado de la Republica, como el Distrito Federal, Querétaro, y Guerrero, han ampliado el termino ya sea para el certificado de carácter pre- preventivo o el preventivo, para que las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad a través de estos mecanismos legales, se traduzcan en elementos constitutivos y no simplemente declarativos, cuya fin principal es dotar de seguridad la convención contractual desde su preparación hasta su conclusión y formalización.

En el caso de del certificado del aviso pre-preventivo, importante la modificación propuestas al código civil, surtirá efectos durante cuarenta y cinco días naturales contados a partir de la presentación del aviso y tendrá prelación desde el momento de su presentación ante el Registrador Público independientemente que este sea devuelto para alguna corrección siempre y cuando los datos proporcionados permitan realizar la anotación al margen de la inscripción, un gran avance en este tema, vemos con argumentos muy positivos estos cambios a la ley, la premisa mayor es de darle certeza y garantía legal a los interesados y que sus operaciones civiles o mercantiles estén garantizadas fundamentalmente en la Ley.

El compendio de reformas presentada por los deponentes en su escrito de iniciativa, para modificar diversos artículos del Código Civil, La Ley del Notariado, así como la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y Del Comercio para el Estado de Nuevo León, se considera de manera positiva, que vendrán a darle un nuevo impulso al tema de que tiene que ver con la garantía legal y la ampliación de término de 45-cuarenta y cinco y 90-noventa días de los certificados de avisos pre-preventivos y los preventivos respectivamente.

En cuanto al tema de la eliminación de la edad y se incorpora la fecha de nacimiento en el artículo 2907, fracción V, del Código Civil, es de destacar, coincidimos con lo promoventes, sobre todo, porque deroga con estas modificaciones, el tortuoso camino burocrático, toda vez que todo título para su registro debería contener entre otros requisitos el tema de la edad, pero en la práctica, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el

Estado, no coincidía dicho título con el de la credencial del elector, o el acta de nacimiento el año estaba mal, se tenía que regresar dicho documento, hasta en tanto no se corrigiera, ahora, de la manera que se propone, solo se soportará este requisito con la fecha de nacimiento que aparece en el documento oficial que presente el interesado.

Por otra parte, consideramos adecuado las modificaciones a la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León, en particular en afianzar el tema de acreditar la personalidad de quien comparece en representación de otro, en las reglas que se establecen para el notario en el tema de redacción de escrituras, era un tema confuso, erróneo y causaba error al momento de interpretarlo. En este mismo sentido, coincidimos con los promoventes en cuanto a la modificación propuesta en el numeral 138 de este mismo ordenamiento legal, en cuanto al libro a que los notarios remitirán al Archivo General de Notarias, durante el mes de agosto un respaldo electrónico de las actas del libro abierto realizadas durante el primer semestre del año y otro respaldo electrónico durante el mes de febrero de las actas generadas durante el segundo semestre del año previo.

Bajo esta dinámica transformadora de los proponentes, se destaca que las modificaciones que nos presentan en su escrito de iniciativa, que vienen acompañadas del visto bueno del gremio notarial, además señalar, que el pasado 30-treinta de noviembre del presente año, se llevó a cabo una mesa de trabajo con sus representantes, en el que se discutió la propuesta que hoy se está dictaminando, concluyendo los participantes en la importancia de realizar estas modificaciones a las diversas leyes a fin de contar con un marco

normativo moderno, eficiente, cerrar las brechas a cualquier duda e interpretación.

En atención a los argumentos vertidos en el presente dictamen por los suscritos Diputados que integramos ésta Comisión, y de acuerdo con lo que disponen los artículos 37 y 39 fracción II, del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, proponemos a esta Soberanía el siguiente:

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, **fecha de nacimiento**, 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 su nombre oficial, razón social 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 **el o los actos jurídicos** 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 cuarenta y cinco días naturales contados a partir de la presentación del aviso. **El “aviso pre-prepreventivo” tendrá prelación desde el momento de su presentación ante el Registrador Público independientemente que este sea devuelto para alguna corrección siempre y cuando los datos proporcionados permitan realizar la anotación al margen de la inscripción.**

Si antes de transcurrir los cuarenta y cinco días indicados en el párrafo que antecede, los proपालantes 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. **La solicitud de los proपालantes de suprimir definitivamente los trámites deberá hacerse por escrito al correspondiente Notario Público.**

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 acarree 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 la indicación de que se ha transmitido o modificado su dominio o se ha constituido, transmitido, modificado o extinguido el derecho real sobre el inmueble de que se trate, 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 **noventa** 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 cuarenta y cinco 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 cuarto. Si dentro de los noventa 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.

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 y en su caso la existencia y subsistencia legal, de quien comparezca en representación de otro, relacionando los documentos respectivos e insertando la parte conducente, ya sea en el cuerpo de la escritura o bien, en un escrito detallado que se agregará al apéndice y que deberá transcribirse en los testimonios correspondientes

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 con 300 páginas autorizado por el Ejecutivo del Estado o por el Funcionario que tenga delegada dicha facultad 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 que contenga el acto o hecho jurídico y las partes intervinientes 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.

Los Notarios remitirán al Archivo General de Notarias durante el mes de agosto un respaldo electrónico de las actas del libro abierto realizadas durante el primer semestre del año y otro respaldo electrónico durante el mes de febrero de las actas generadas durante el segundo semestre del año previo.

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, fecha de nacimiento, 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 el día primero de enero de 2017.

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

TERCERO. - El primer informe a que referencia el segundo párrafo del artículo 138 de la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León deberá presentarse durante el mes de agosto de 2017.

**Monterrey, Nuevo León,
Comisión de Legislación**

DIP. PRESIDENTE:

HÉCTOR GARCÍA GARCÍA

DIP. VICEPRESIDENTE:

OSCAR ALEJANDRO
FLORES ESCOBAR

DIP. SECRETARIO:

ANDRÉS MAURICIO CANTÚ
RAMÍREZ

DIP. VOCAL:

MARCO ANTONIO
GONZÁLEZ VALDEZ

DIP. VOCAL:

ADRIÁN DE LA GARZA
TIJERINA

DIP. VOCAL:

JOSÉ ARTURO
SALINAS GARZA

DIP. VOCAL:

EUSTOLIA YANIRA
GÓMEZ GARCÍA

DIP. VOCAL:

DIP. VOCAL:

EVA MARGARITA
GÓMEZ TAMEZ

SAMUEL ALEJANDRO
GARCÍA SEPÚLVEDA

DIP. VOCAL:

DIP. VOCAL:

SERGIO ARELLANO BALDERAS

JORGE ALÁN BLANCO
DURÁN