

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: DIP. MARISOL GONZÁLEZ ELIAS, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA,

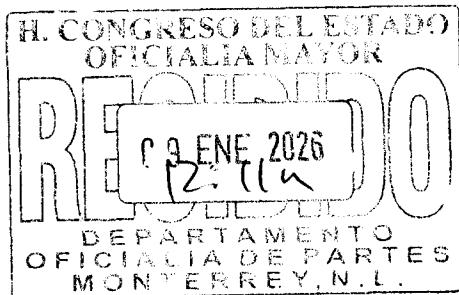
ASUNTO RELACIONADO: PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 40 Y POR ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 40 BIS DE LA LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, EN MATERIA DE EXIGIBILIDAD DE CONSTANCIA DE NO INSCRIPCIÓN AL REGISTRO ESTATAL DE OBLIGACIONES PARA TRANSMITIR, MODIFICAR O GRAVAR DERECHOS DE PROPIEDAD DE INMUEBLES. SE TURNA CON CARÁCTER DE URGENTE

INICIADO EN SESIÓN: 14 DE ENERO DEL 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): LEGISLACION

Mtro. Joel Treviño Chavira

Oficial Mayor



Iniciativa con Proyecto de Decreto por el cual se reforma el artículo 40 de la **Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y el Comercio Para el Estado de Nuevo León**, en materia de exigibilidad de Constancia de no inscripción al Registro Estatal de Obligaciones para transmitir, modificar o gravar derechos de propiedad de inmuebles.

**PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN**

PRESENTE. -

Quien suscribe, Diputada Marisol González Elías, integrante del Grupo Legislativo del Movimiento Ciudadano de la LXXVII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como los artículos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, comparece ante esta Soberanía a presentar Iniciativa con Proyecto de Decreto por el cual se reforman distintas disposiciones de la **Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y el Comercio Para el Estado de Nuevo León**, en materia de exigibilidad de Constancia de no inscripción al Registro Estatal de Obligaciones para transmitir, modificar o gravar derechos de propiedad de inmuebles, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La obligación alimentaria es, en términos sociales y jurídicos, una de las expresiones más claras del principio de responsabilidad. No se trata de una deuda ordinaria, ni de una relación meramente patrimonial: es el instrumento mínimo que permite garantizar condiciones de vida digna a niñas, niños y adolescentes, y

asegurar que su desarrollo no dependa de la buena voluntad eventual de quien está obligado, sino de un deber exigible por el Estado.

La experiencia cotidiana demuestra que el incumplimiento de obligaciones alimentarias genera efectos que trascienden el ámbito privado: afecta la continuidad escolar, el acceso a servicios de salud, la estabilidad emocional y, en muchos casos, obliga a que el cuidado y el costo de manutención recaigan de forma desproporcionada en una sola persona —frecuentemente la madre— o incluso en redes familiares o apoyos públicos. Ese fenómeno es incompatible con un Estado que pretende tutelar de forma efectiva el interés superior de la niñez.

Por ello, recientemente se creó el Registro Estatal de Obligaciones Alimentarias y se determinó que el “certificado de no inscripción” puede operar como requisito para ciertos trámites estratégicos. La intención de esa reforma es clara: evitar que el Registro sea únicamente un listado informativo sin efectos prácticos, y convertirlo en un mecanismo de **exigibilidad** capaz de incentivar el cumplimiento, disuadir conductas evasivas y fortalecer la tutela institucional del derecho a los alimentos.

Sin embargo, para que esa herramienta opere en la realidad, es imprescindible armonizar las leyes que regulan los puntos donde el Estado ejerce control administrativo efectivo. Uno de esos puntos —quizá de los más relevantes— es el **Registro Público de la Propiedad y del Comercio**, porque es ahí donde se dotan de oponibilidad y seguridad jurídica los actos sobre bienes inmuebles y derechos reales. El Registro no es una oficina meramente receptora: es una institución de orden público que otorga certeza sobre la propiedad, sobre los gravámenes y sobre la situación jurídica de los bienes, y que en los hechos define si una operación patrimonial alcanza plena eficacia frente a terceros.

En materia familiar, el patrimonio suele ser el principal instrumento para garantizar el cumplimiento. No es casualidad que, en procedimientos de alimentos, sea común que existan solicitudes de medidas cautelares o de aseguramiento, incluyendo embargos precautorios, precisamente para impedir que el deudor despatrimonialice su esfera jurídica o disponga de bienes con la finalidad de eludir responsabilidades.

Estas medidas tienen una lógica clara: si se permite que el patrimonio “se mueva” libremente mientras existe un incumplimiento o un litigio en curso, se vuelve más difícil —y a veces imposible— hacer efectivo el derecho alimentario.

Sin embargo, ese modelo basado únicamente en medidas cautelares tiene límites estructurales. Primero, porque depende de la **instanciación de parte**: requiere que alguien promueva, argumente, solicite y siga la medida. Segundo, porque exige tiempos procesales que no siempre se alinean con la urgencia alimentaria. Tercero, porque no todas las personas tienen la misma capacidad de defensa, asesoría o acceso a representación jurídica. Y cuarto, porque aun existiendo litigio, el riesgo de enajenación o gravamen puede materializarse antes de que exista una medida judicial inscrita o antes de que el Registro tenga noticia formal de un aseguramiento.

En suma: si la protección del derecho alimentario depende exclusivamente de que una persona afectada promueva oportunamente un embargo precautorio o una anotación preventiva, el sistema sigue siendo vulnerable. La tutela se vuelve desigual: protege con mayor eficacia a quien puede litigar con rapidez y recursos, pero deja desprotegida a quien no puede hacerlo. Y cuando se trata de alimentos, esa desigualdad se traduce en una afectación directa a niñas, niños y adolescentes.

Por eso, la reforma que se propone tiene un enfoque institucional: **evitar que la salvaguarda del patrimonio familiar dependa únicamente de la reacción procesal de una persona** y, en cambio, establecer un mecanismo general, objetivo y verificable mediante el cual el Estado, a través del Registro Público, contribuya a proteger la exigibilidad de las obligaciones alimentarias.

La propuesta consiste en incorporar, como requisito registral, la exhibición del **certificado de no inscripción en el Registro Estatal de Obligaciones Alimentarias** cuando comparezca una persona física en actos que impliquen transmisión, modificación o gravamen sobre bienes inmuebles o derechos reales, en los términos que determine la norma. En caso de no presentarse el certificado, el trámite registral se suspende hasta su cumplimiento.

Esta medida se justifica plenamente por varias razones:

1. El patrimonio es el principal respaldo del cumplimiento alimentario.

La realidad muestra que, ante el incumplimiento, los bienes inmuebles suelen ser el soporte material más importante para garantizar el pago. Permitir que se transmitan o graven sin control en contextos de incumplimiento alimentario puede vaciar de contenido la tutela judicial y convertir una sentencia en letra muerta.

2. El Registro Público es un punto de control legítimo y proporcional.

El Registro ya exige requisitos técnicos, fiscales y administrativos para inscribir actos sobre inmuebles; en consecuencia, la incorporación de un requisito adicional vinculado a la protección de un derecho superior se integra de manera natural a su función de control de legalidad registral. No se trata de una sanción penal, ni de una privación arbitraria, sino de un requisito administrativo orientado a asegurar que las operaciones patrimoniales no se utilicen para evadir obligaciones esenciales.

3. La medida no anula la libertad contractual; regula la eficacia registral.

El enfoque es institucional y proporcional: no se prohíbe la celebración de actos en abstracto, sino que se condiciona su inscripción, que es el medio por el cual el acto adquiere plena eficacia frente a terceros. Este diseño respeta la estructura del sistema registral y, al mismo tiempo, incentiva que quien adeuda alimentos regularice su situación para poder disponer patrimonialmente con normalidad.

4. Reduce incentivos a la simulación y a la “despatrimonialización”.

Una de las conductas más dañinas en contextos de incumplimiento es la transmisión estratégica de bienes para aparentar insolvencia o para dificultar la ejecución. Al exigir el certificado como requisito registral, se eleva el costo de esas maniobras y se fortalece la posibilidad real de cumplimiento.

5. Fortalece la tutela sin depender de la “instancia de parte”.

El objetivo central de esta reforma es que la protección del derecho alimentario tenga un componente institucional, de modo que el Estado no sea

un espectador pasivo que reacciona sólo cuando se promueven medidas; sino un garante que integra herramientas administrativas para evitar que el incumplimiento se traduzca en daño irreversible.

6. Es operativamente viable. La constancia o certificado de no inscripción está diseñada para ser un instrumento verificable; el esquema se adapta a procesos registrales sin generar cargas desmedidas, y permite que la verificación sea objetiva. Además, al concentrar el requisito en la fase registral, se establece un criterio claro, uniforme y replicable.

En síntesis, esta iniciativa busca una transformación sencilla pero significativa: que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio deje de ser un escenario donde el patrimonio pueda cambiar de manos sin consideración del impacto familiar, y se convierta —en el ámbito de su competencia— en un instrumento auxiliar para que el Estado garantice la exigibilidad del derecho a los alimentos.

No se pretende sustituir la función jurisdiccional ni desplazar las medidas cautelares; se pretende reforzarlas con un mecanismo preventivo que reduzca el riesgo de daño patrimonial, fortalezca la ejecución y cierre la puerta a prácticas evasivas. Se trata, en última instancia, de reconocer que el derecho alimentario merece algo más que declaraciones: merece reglas operativas que protejan el patrimonio familiar como fuente real de cumplimiento, y que aseguren que el interés superior de la niñez se materialice en actos concretos del Estado.

Expuesto lo anterior, para efectos de ilustrar la propuesta de modificación y facilitar la labor técnica legislativa, se expone el siguiente cuadro comparativo entre el texto propuesto y vigente.

Texto Vigente	Texto Propuesto
Artículo 40o.- También será requisito para el registro de un documento que implique la trasmisión, modificación o gravamen de derechos de propiedad de inmuebles, la exhibición de un plano del inmueble correspondiente, el certificado de gravámenes previamente obtenido y la	Artículo 40o.- También será requisito para el registro de un documento que implique la trasmisión, modificación o gravamen de derechos de propiedad de inmuebles, la exhibición de un plano del inmueble correspondiente, el certificado de gravámenes previamente obtenido y la

<p>justificación del pago de los impuestos federal, estatal y municipal respectivos, así como estar al corriente en el pago del impuesto predial y en el de los servicios de agua y drenaje, si los tuviere. En caso contrario, el interesado probará fehacientemente la carencia de estos servicios.</p>	<p>justificación del pago de los impuestos federal, estatal y municipal respectivos, así como estar al corriente en el pago del impuesto predial y en el de los servicios de agua y drenaje, si los tuviere. En caso contrario, el interesado probará fehacientemente la carencia de estos servicios.</p> <p>Asimismo, cuando en el acto comparezca una persona física en calidad de transmitente, constituyente, fideicomitente, aportante o en cualquier carácter equivalente respecto de la trasmisión o constitución de derechos reales, deberá exhibir el certificado de no inscripción en el Registro Estatal de Obligaciones Alimentarias.</p> <p>La omisión de este certificado será causa de suspensión del trámite registral hasta que se acredite su presentación.</p>
---	---

En mérito de lo expuesto, se somete a la consideración de esta Honorable Asamblea, el siguiente proyecto de:

DECRETO

Artículo Único.- Se reforma el artículo 40 y se adiciona el artículo 40 Bis de la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para quedar como sigue:

Artículo 40o.- También será requisito para el registro de un documento que implique la trasmisión, modificación o gravamen de derechos de propiedad de inmuebles, la exhibición de un plano del inmueble correspondiente, el certificado de gravámenes previamente obtenido y la justificación del pago de los impuestos federal, estatal y municipal respectivos, así como estar al

corriente en el pago del impuesto predial y en el de los servicios de agua y drenaje, si los tuviere. En caso contrario, el interesado probará fehacientemente la carencia de estos servicios.

Asimismo, cuando en el acto comparezca una persona física en calidad de transmitente, constituyente, fideicomitente, aportante o en cualquier carácter equivalente respecto de la trasmisión o constitución de derechos reales, deberá exhibir el certificado de no inscripción en el Registro Estatal de Obligaciones Alimentarias.,

La omisión de este certificado será causa de suspensión del trámite registral hasta que se acredite su presentación.

TRANSITORIOS

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

Dado en la Oficialía de Partes del H. Congreso del Estado de Nuevo León, a los
09 días del mes de enero del año 2026.

~~Suscribe~~

Diputada Marisol González Elías
Integrante del Grupo Legislativo de
Movimiento Ciudadano
En la LXXVII Legislatura.

