

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

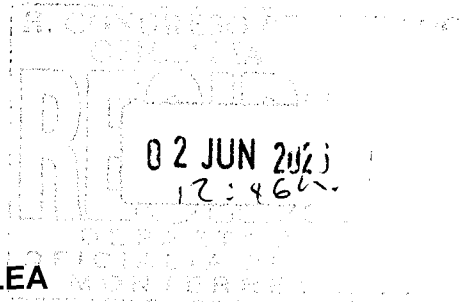
PROMOVENTE: DIP. PAOLA CRISTINA LINARES LÓPEZ, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 2833, 2921, 2922, 2924 Y 2933 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN; ASÍ COMO INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 54 DE LA LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN RELACIÓN A FACILITAR LA CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE HIPOTECAS SOBRE BIENES INMUEBLES. SE TURNA CON CARÁCTER URGENTE

INICIADO EN SESIÓN: Miércoles 03 de Junio de 2026

SE TURNÓ A: COMISIÓN DE LEGISLACIÓN.

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



INICIATIVA

**HONORABLE ASAMBLEA
PRESENTE. –**

Los suscritos, **Diputada Paola Cristina Linares López e integrantes del Grupo Legislativo del Movimiento Ciudadano** de la LXXVII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 86, 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, y 102, 103 y 104 de Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, ocurrimos ante esta soberanía a presentar Iniciativa con proyecto de Decreto por el cual se **iniciativa de reforma por modificación de los artículos 2833 fracciones VI y VII, 2921, 2922, 2933 último párrafo; y se adiciona al artículo 2924 de una fracción VII del Código Civil para el Estado de Nuevo León además el artículo 54 de la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Nuevo León, a fin de facilitar la cancelación de inscripción de hipotecas sobre bienes inmuebles.** Lo anterior al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En México, una hipoteca, en términos jurídicos, es un derecho real de garantía que se constituye sobre un bien inmueble, generalmente una propiedad para asegurar el cumplimiento de una obligación, como el pago de un préstamo. El deudor hipotecario, quien adquiere el préstamo, mantiene la posesión del inmueble, pero este queda gravado con la hipoteca. Por lo que, en caso de incumplimiento, el acreedor hipotecario puede ejercitar la acción legal hipotecaria a fin de que se proceda al rematar el inmueble para recuperar su crédito.

El concepto de gravamen deriva del latín "gravámen" que significa "carga", y se entiende como un impuesto que se aplica a un bien inmueble que pertenece a una persona cuando esta firma una obligación de préstamo, dejándolo como garantía de pago y comprometido, y también se le denomina así a las obligaciones fiscales o impuestos que afectan a los bienes raíces.

Para la Suprema Corte de Justicia se utiliza como sinónimo de diferentes conceptos jurídicos en relación a las cargas u obligaciones que afectan a una persona o a un bien, como por ejemplo a gravámenes reales como las hipotecas, prendas y servidumbres; o de gravámenes personales que se refieren propiamente a las obligaciones, los primeros deberán estar inscritos en la dependencia pública que se denomina Registro Público de la Propiedad a fin de que surtan efectos contra terceros, y quedará inscrita como anotación marginal en libro correspondiente, y en virtud de que se trata de una limitación a la disponibilidad del bien inscrito, o de una disminución de su valor, dependiendo del gravamen de que se trate.

No puede confundirse el término de extinción de la hipoteca con el plazo para la prescripción de la acción hipotecaria, puesto que el plazo de esta última, se cuenta a partir de que la obligación se hace exigible y dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago total del adeudo, es decir que, al existir causas legales de incumplimiento de obligaciones de pago por parte del deudor hipotecario, se puede hacer exigibles el pago total de crédito otorgado por el acreedor hipotecario.

Por otro lado, los gravámenes pueden extinguirse a través de su cancelación previo cumplimiento de sus requisitos establecidos en la ley respectiva, o cuando haya operado la figura de la prescripción negativa que se verifica por el solo transcurso del tiempo fijado por la ley, en casos de excepción, se necesita el lapso de diez años, contados desde que una obligación puede exigirse, para que se extinga el

derecho de pedir su cumplimiento, en términos de los artículos 1155 y 1156 del Código Civil para el Estado de Nuevo León.

Sobre tal aspecto, en nuestra entidad dichos gravámenes u obligaciones pueden también extinguirse a través de requisitos establecidos en nuestro Código Civil para el Estado de Nuevo León, que establecen:

ARTICULO 2922.- *Las inscripciones pueden cancelarse por consentimiento de las partes, por decisión judicial y en los demás casos que así lo determine la Ley.*

ARTICULO 2924.- *Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso, la cancelación total:*

I.- Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;

II.- Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito;

III.- Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción;

IV.- Cuando se declare la nulidad de la inscripción;

V.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen en el caso previsto en el artículo 2219;

VI.- Cuando tratándose de una cédula hipotecaria o de un embargo, hayan transcurrido tres años desde la fecha de la inscripción.

ARTICULO 2933.- *Procederá también la cancelación total si se presentase, por lo menos, las tres cuartas partes de los títulos al portador emitidos y se asegurase el pago de los restantes, consignándose su importe y el de los intereses que procedan.*

La prescripción, por ser un mecanismo a través del cual el Estado impide que los gobernados afecten intereses fundamentales de la sociedad, como la **seguridad jurídica**, es una cuestión en la que forzosamente se debe atender al contenido de la ley.

La prescripción comienza a contar desde el momento en que, de conformidad con el contenido del título, el acreedor tiene el derecho de que la obligación que se le adeuda le sea cumplida, es decir, desde que esas obligaciones son exigibles.

La prescripción radica en una presunción de que el acreedor no tuvo el deseo de accionar contra el deudor exigiéndole el cumplimiento de las obligaciones que éste estaba obligado a cumplir, ante el supuesto de algún incumplimiento en sus obligaciones por parte del deudor.

El interés del Estado al crear la figura de la prescripción de las acciones, **ES QUE EL DERECHO DE EJERCERLAS CONTRA UN DEUDOR NO SEA PERPETUO**, y con ello, **SE GARANTICE LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS GOBERNADOS**

En tal sentido, **LA PRESCRIPCIÓN ES UNA INSTITUCIÓN DE ORDEN PÚBLICO**, un **mecanismo a través del cual el Estado impide que los gobernados afecten intereses fundamentales de la sociedad** (en el caso, la seguridad jurídica) y **no puede dejarse al arbitrio de los particulares.**

De lo anterior, podemos concluir que ante la prescripción de la acción hipotecaria medio legal para hacer efectiva la garantía en caso de incumpliendo del deudor hipotecario, en tales circunstancias legales, nos ubicamos en la teoría que de que el **ACREEDOR NO TUVO EL DESEO DE ACCIONAR CONTRA EL DEUDOR** exigiéndole el cumplimiento de las obligaciones que éste estaba obligado, lo que arriba y actualiza el presupuesto legal contenido en el artículo 2833 fracción II misma que establece:

"Art. 2833.- Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca:

I.- ...;

II.- Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía;

III.- a VII.- ...

Ahora bien, tomando en consideración que la acción hipotecaria es un derecho real del acreedor hipotecario para exigir judicialmente el cumplimiento de una obligación de pago

que es garantizada con una hipoteca sobre un bien inmueble, esta acción legal, tiene un término legal perentorio de 10 años para que el acreedor hipotecario pueda ejecutar la acción legal correspondiente ante la autoridad judicial competente, por lo que si durante dicho término el acreedor hipotecario no ejerce su derecho hipotecario, en términos del artículo 2810 del Código Civil vigente en el Estado, procede la prescripción de la acción hipotecaria.

En tal supuesto, cualquiera de las partes que hayan celebrado el acto jurídico respectivo, tiene el derecho de hacer la declaratoria de prescripción de la acción hipotecaria, bajo manifestación de decir verdad, que existen los presupuestos legales para ello, debiendo de acreditar entre otras cosas, el haber transcurrido en el exceso el termino de 10 años, que no se reclamó judicial la acción hipotecaria, las condiciones para la exigencia en el cumplimiento de la obligación del pago, que no exista ninguna inscripción o anotación ante el Registro Público de la Propiedad respectivo en lo que se haga constar la exigencia de la acción hipotecaria, manifestación que deberá de hacerse ante fedatario público en la que se ratifique la declaratoria respectiva y justificarse con la documentación original correspondiente.

Por todo lo anterior, al prescribir la acción hipotecaria por no ejercitarse el derecho del acreedor y haber transcurrido el término legal para exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el deudor, se concluye que **NO HAY OBLIGACIÓN DE PAGO QUE EXIGIR, NI ADEUDO QUE GARANTIZAR**, por lo tanto, la prescripción de la acción hipotecaria, deviene prescrita y por lo tanto cualquiera de las partes puede hacer la declaratoria correspondiente fundado su dicho Bajo Protesta de Decir Verdad y con los documentos originales que los acrediten, manifestación que deberá de realizarse ante fedatario público para dar certeza de la declaratoria y proceder a la cancelación de la inscripción de la hipoteca correspondiente, por tal motivo, es que sometemos a la consideración el siguiente proyecto de:

DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO. Se **reforma** por modificación el artículo 2833 fracciones VI y VII, 2921, 2922, 2933 último párrafo; y se **adiciona** al artículo 2924 de una fracción VII, del **Código Civil para el Estado de Nuevo León**, para quedar como sigue:

Art. 2833.- ...

I.- a V. - ...

VI.- Por la remisión expresa del acreedor; y

VII.- Por la declaración ***del acreedor o deudor hipotecario en la que se acredite que esta*** prescrita la acción hipotecaria, ***certificada por fedatario público.***

Art. 2921.- Las inscripciones no se extinguen en cuanto a terceros, sino por su cancelación, o por el registro de la transmisión del dominio, derecho real inscrito a otra persona ***o por haber prescrito la acción hipotecaria en términos del artículo 2810 de esta Ley.***

Art. 2922.- Las inscripciones pueden cancelarse **por parte interesada**, por consentimiento de las partes, por decisión judicial y en los demás casos que así lo determine la Ley.

Art. 2924.- ...:

I a VI (...)

VII.- ***Mediante la declaración certificada ante fedatario público presentada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, por la parte interesada en la que manifieste Bajo Protesta de Decir Verdad que ha prescrito la acción hipotecaria en términos de lo dispuesto por el artículo 2810 y 2833 de esta Ley.***

Art. 2933.- ...

La cancelación, en este caso, deberá acordarse por sentencia, previos los trámites fijados en el Código de Procedimientos Civiles, ***o mediante la declaración***

certificada ante fedatario público que ha prescrito la acción hipotecaria en términos de lo dispuesto por el artículo 2810 y 2833 de esta Ley.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se reforma por adición de una nueva fracción I del artículo 54 recorriéndose las subsecuentes para quedar en IV fracciones de la **Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Nuevo León**, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 54.- La cancelación es la anotación que implica la extinción total o parcial de las inscripciones, y puede hacerse:

- I.- **Por parte interesada;**
- II.- Por consentimiento de las partes;
- III.- Por resolución judicial; y
- IV.- En los demás casos que así lo determine la Ley.

TRANSITORIO

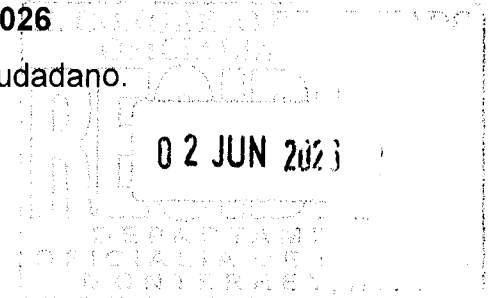
ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE,

Monterrey, Nuevo León a junio de 2026.

Integrante del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano.

Dip. Paola Cristina Linares López



*La presente foja de firmas forma parte de la Iniciativa de reforma **Modificación reforma a los artículos 2922, 2924 y 2933 del Código Civil para el Estado de Nuevo León y al artículo 54 de la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en materia de cancelación de hipotecas.***