

# H. Congreso del Estado de Nuevo León



## LXXVI Legislatura

**PROMOVENTE:** C. DIP. JAVIER CABALLERO GAONA, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL DE LA LXXVI LEGISLATURA

**ASUNTO RELACIONADO:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y AL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE DESPOJO DE INMUEBLES.

**INICIADO EN SESIÓN:** 20 DE MARZO DEL 2024

**SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES):** LEGISLACIÓN Y JUSTICIA Y SEGURIDAD PUBLICA

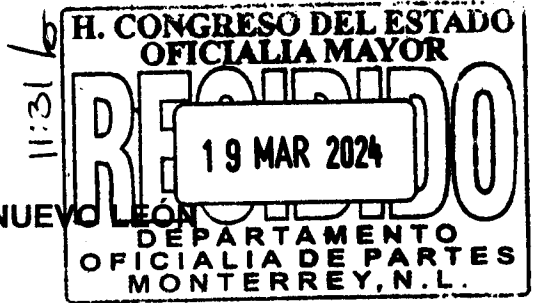
Mtra. Armida Serrato Flores

**Oficial Mayor**

DIP. MAURO GUERRA VILLARREAL

PRESIDENTE DEL CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

PRESENTE.



El suscrito Diputado **JAVIER CABALLERO GAONA**, en nombre propio y de todos quienes integramos el Grupo Legislativo del Partido Revolucionario Institucional de la Septuagésima Sexta Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, y con fundamento además en los artículos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, presento **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE NOTARIADO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y EL ARTÍCULO 2449 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE DESPOJO DE INMUEBLES**, al tenor de la siguiente:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde que comenzó la Septuagésima Sexta Legislatura, uno de los temas que ha logrado unir los esfuerzos de los distintos grupos legislativos, poderes del estado, órganos autónomos y grupos de la sociedad civil ha sido el combatir el despojo de inmuebles en la entidad.

Con el objetivo de disuadir la comisión de dicho delito y de encontrar los mecanismos jurídicos óptimos para fortalecer los candados que brinden mayor seguridad jurídica para las y los ciudadanos de Nuevo León y la defensa de su patrimonio, la Comisión de Justicia y Seguridad Pública realizó el año pasado mesas de trabajos con autoridades, expertos y víctimas del delito de despojo, a fin de primero, identificar las áreas de oportunidad en la legislación estatal y las raíces del delito, y a su vez, proponer soluciones y acciones contundentes que permitan se

RECEIVED  
MAY 14 1958  
4505  
OFFICE OF THE  
DIRECTOR  
U.S. DEPARTMENT OF  
HEALTH, EDUCATION & WELFARE

garantice el respeto al derecho fundamental a la propiedad, en términos de lo dispuesto por nuestro marco constitucional.

De dichas mesas de trabajo surgieron grandes ideas, las cuales se lograron materializar mediante una serie de reformas a distintas leyes, aprobándose por unanimidad por el Pleno del H. Congreso del Estado de Nuevo León, y siendo publicadas en el Periódico Oficial del Estado el día 24 de enero del 2024.

Si bien se ha avanzado mucho en la construcción de acuerdos para impedir que se cometan más robos de terreno en el estado, recientemente se han identificado también nuevas áreas de oportunidad que abonarían a fortalecer la legislación estatal, por lo que se considera óptimo el generar una segunda generación de reformas a la Ley del Notariado y al Código Civil del Estado.

Bajo esta óptica, las presentes propuestas de reformas ahondan en aquellas aprobadas por el Congreso durante el mes de diciembre y publicadas en enero, pues buscan brindar todavía mayor certeza jurídica para las y los gobernados, así como optimizar los procesos gubernamentales y mejorar los mecanismos operativos de las distintas autoridades involucradas. Es decir, con la presente propuesta no solamente se mantiene el espíritu de las reformas aprobadas hace unos meses, sino que se va más allá y se proponen reformas innovadoras que pondrán a Nuevo León como un estado ejemplo en la lucha y el combate contra el robo de terrenos, así como garante del respeto a la propiedad privada y el patrimonio de las familias neolonesas.

Entre los distintos puntos que abarca la presente propuesta, se destacan los siguientes:

1. Se realizan modificaciones de forma para armonizar el texto y guardar coherencia entre los artículos;
2. Se mantiene el espíritu de la reforma base, por lo que los artículos que se derogan pasan de un numeral a otro, manteniendo sus textos y operatividad;

3. Se establecen reglas para la operatividad y el uso del sistema de identificación de comparecientes mediante el uso de datos biométricos;
4. Se establecen reglas para cuando los comparecientes sean extranjeros;
5. Se establece el uso del Código QR notarial homologado para la identificación de los procesos notariales;
6. Se faculta al Colegio de Notarios a celebrar convenios con dependencias y autoridades proveedoras de certificación biometrica a fin de poder utilizar dichos datos en los distintos procedimientos;
7. Se establecen sanciones administrativas para los notarios que no cumplan con lo dispuesto por la legislación vigente;
8. Se fijan plazos para la incorporación del folio real, código qr notarial homologado, y el uso de datos biometricos en los procedimientos notariales.

Por las consideraciones vertidas en el presente texto y en aras de fortalecer los mecanismos de seguridad jurídica y de prevención del delito de despojo de inmuebles, es que sometemos a consideración de esta Soberanía la siguiente propuesta de iniciativa con proyecto de:

## **DECRETO**

**PRIMERO.** - Se reforman por modificación los artículos 30, 84, 106, 107, 126, 133, 138, 138 bis, 181; se derogan el segundo párrafo del artículo 84, recorriéndose el subsecuente, el cuarto párrafo del artículo 87, el segundo y tercer párrafo del artículo 104, el artículo 104 bis, el cuarto y quinto párrafo del artículo 105, el segundo, tercer y cuarto párrafo de la fracción IX del artículo 106, el artículo 138 bis 1; y se adicionan dos párrafos a la fracción III del artículo 106, una fracción XII al artículo 106, un tercer, cuarto y quinto párrafo al artículo 107, un primer, segundo y tercer párrafo al artículo 126, recorriéndose el que fuese el primero al cuarto párrafo; un tercer párrafo al artículo 133, un segundo párrafo al artículo 138 bis, recorriéndose el subsecuente; una fracción VIII al artículo 156, recorriéndose la

subsecuente, todos de la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

**Artículo 30.- ...**

I.- Constituir a elección del Titular del Ejecutivo del Estado, hipoteca, depósito, fianza o cualquier otro medio jurídico de garantía, por un monto de 7,250 **veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;**

II.- a V.- ...

**Artículo 84.- ...**

Asimismo, **deberán** utilizar la Alerta Registral y Catastral del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León cuando den fe de cualquier acto u hecho jurídico que deba ser inscrito o del cual se le deba notificar a dicha institución.

**Artículo 87.- ...**

...

...

**Artículo 104.- ...**

**Artículo 104 bis.-** *Se deroga*

**Artículo 105.- ...**

**Artículo 106.- ...**

I.- a II.- ...

III.- Consignará las declaraciones que hagan los otorgantes como antecedentes o preliminares y certificará que ha tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado y que se hayan relacionado o inserto en la parte expositiva de la escritura.

Si se tratare de inmuebles, el **Notario Público** calificará el título de propiedad, **señalará su naturaleza jurídica** y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad o expresará la razón por la cual no ha sido registrado, **debiendo tener a la vista el original del título o copia certificada expedida por la autoridad competente.**

Si la inscripción del título corresponde al sistema de Libros y anotaciones marginales digitales vigentes, deberá asentar las dos últimas inscripciones registrales, con excepción de los título que, de acuerdo a la ley, sean de primera inscripción.

Si el inmueble se encontrase inscrito bajo el sistema de folio real, señalará los datos relativos a la transmisión de dominio y anotaciones marginales digitales vigentes que contenga el mencionado folio.

IV.- a VIII.- ...

IX.- ...

X.- a XI ...

XII.- En el caso de actos jurídicos traslativos de dominio, el Notario deberá validar los antecedentes de la escritura con quien se haya realizado la operación previa, ya sea mediante título de propiedad original o en su caso con copia certificada del título, expedida por la autoridad competente, así como, con recibos que demuestren que se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y del servicio público de agua y drenaje, en caso de contar con dicho servicio.

Los testimonios que provengan de Notarios Públicos de otras Entidades Federativas cuando se trate de inmuebles, deberán ser avalados por quien tenga el Libro en su poder, ya sea la Dirección de Archivo General de Notarias o la dependencia que haga sus veces de la Entidad Federativa a la que pertenezca el Notario, o en su caso el Notario correspondiente.

El notario deberá suspender cualquier procedimiento o protocolización del acto jurídico del que se trate, cuando la información no coincida con el folio real correspondiente o con la inscripción del Sistema de Libros y anotaciones marginales digitales vigentes.

**Tratándose de bienes inmuebles propiedad del organismo promotor de la vivienda y la regularización en el Estado, se deberá dar vista a dicho organismo previo a cualquier procedimiento o protocolización del acto jurídico del que se trate.**

**El organismo promotor de la vivienda y la regularización en el Estado tendrá 5 días hábiles contado a partir de haber recibido la vista para hacer las observaciones correspondientes en caso de que existan, dejando en todo caso a salvo los derechos reales que correspondan.**

**Artículo 107.- El notario hará constar la identidad de los comparecientes con documentos de identificación oficial vigentes que las acrediten, que tengan fotografía, nombre y apellidos de la o las personas de quien se trate o el documento de identidad que llegaren a autorizar las autoridades competentes, los cuales en ambos casos examinará y agregará en copia al apéndice, mismos que deberán ser validados a través de biométricos ante las instituciones que emitieron dichos documentos, debiendo dejar constancia de ello en el apéndice de la dicha escritura.**

**El Notario Público deberá tener cuando menos un sistema de validación de documentos de identidad en biométricos.**

**En el supuesto de fuerza mayor, caso fortuito, o que la autoridad que emitió el documento oficial con que se identifiquen no cuente con base de datos para su identificación biométrica o no le permita al Notario el acceso a ella, y siempre que el compareciente no cuente con alguna identificación oficial mediante la cual se puedan validar sus datos, o cualesquier otra circunstancia que impida validar biométricos de los comparecientes, el Notario bajo su más estricta responsabilidad, deberá identificar al o los comparecientes con dos documentos de identificación oficial vigentes que las acrediten. Estos deberán ser distintos al o a los documentos de identificación que son utilizados para el sistema de validación en biométricos, mismos que deberán tener fotografía, nombre y apellidos de la o las personas de quien se trate. El notario deberá adjuntar al apéndice copia certificada de dichos documentos,**



**y deberá establecer los motivos excepcionales por los cuales se manifiesta imposible la comprobación de sus datos biométricos, en el cual los comparecientes estamparán las huellas de sus dedos índices y su firma.**

**En el caso de personas de nacionalidad extranjera y que estos manifiestan bajo protesta de decir verdad que no cuenten con documentos de identificación oficial expedida por autoridades mexicanas que validen su identificación a través de biométricos, el Notario bajo su más estricta responsabilidad, deberá identificar al o los comparecientes con su pasaporte vigente. El notario deberá adjuntar al apéndice copia certificada de dicho documento, en el cual los comparecientes estamparán las huellas digitales de sus dedos índices y estamparán su firma.**

**Además, el Notario deberá observar y constatar con la simple manifestación, que en ellos no observa signos de incapacidad que les impidan celebrar el acto jurídico otorgado ante su fe y que no tenga noticias de que estén sujetos a incapacidad civil. En aquellos casos que se requiera la presencia de testigos, su identidad se hará constar de la manera descrita en el presente artículo.**

**Artículo 108.- *Se deroga***

**Artículo 126.- Cuando ante su fe se otorgue, revoque, modifique, termine o renuncie un poder o mandato para actos de dominio, de actos de administración para dar en arrendamiento o comodato bienes inmuebles, así como de actos de administración otorgados por personas morales, cuando entre el objeto social de éstas, se encuentre la administración y/o enajenación de bienes inmuebles el Notario deberá de inscribir el aviso en la Plataforma del Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales, perteneciente a la Secretaría de Gobernación, dentro de los cinco días hábiles posteriores. Debiendo dejar constancia de ello con una anotación al pie de la escritura en los casos aplicables, así como en el apéndice de dicho instrumento notarial.**

**El aviso de otorgamiento o modificación de un mandato o poder deberá contener los datos requeridos por la plataforma anteriormente descrita.**

**Para la inscripción de trámites ante la dirección del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, se deberá de anexar la constancia de inscripción del poder en el Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales.** Los poderes otorgados fuera de la República una vez legalizados deberán protocolizarse con arreglo a la Ley, **debiéndose inscribir en la Plataforma del Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales, perteneciente a la Secretaría de Gobernación, dentro de los cinco días hábiles posteriores,** para que surtan sus efectos, excepto los otorgados directamente ante los Cónsules Mexicanos en funciones de Notario, en los que basta la legalización.

**Artículo 133.- ...**

Tendrán características de papel de seguridad con **Código QR notarial homologado**, autorizado por el Ejecutivo del Estado, por conducto de quien tenga delegada esta facultad en los términos de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León y **en coordinación con el Colegio de Notarios Públicos del Estado.**

**Este Código QR notarial, deberá contener por lo menos, el nombre del Notario, número de Notaría, número de escritura, fecha de la misma, tipo de acto jurídico y las partes que intervienen en él. Esta información será proveída por el Notario que expida el QR de referencia.**

**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 **cuando menos la denominación del hecho o acto jurídico, la descripción del documento que se ratifica, el nombre completo de cada una de las partes comparecientes y la fecha,** 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, se remitirá a la Dirección del Archivo General de Notarías para su revisión y en su caso, se asentará la anotación de cierre correspondiente, procediendo a su resguardo definitivo en dicha Dirección.

Cuando el Notario advierta que ha utilizado **270** páginas del Libro de Actas, dará aviso a la Dirección del Archivo General de Notarías, a fin de gestionar un nuevo libro para seguir actuando, el cual se le entregará una vez entregado a la Dirección el libro agotado.

Los Notarios remitirán al Archivo General de Notarías durante el mes de agosto un respaldo electrónico de los asientos **del Libro de Control de Actas fuera de Protocolo**, 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 138 Bis.** - El titular de la Notaría llevará una carpeta en donde quedarán depositados **ejemplares originales y cotejos en digital** de la totalidad de los documentos certificados en Actas Fuera de Protocolo y los relacionados con este, ordenada con numeración progresiva y por orden cronológico en relación con estos. El contenido de estas carpetas se denominará "Apéndice de Libro de Actas Fuera de Protocolo", el cual se considerará como parte integrante de dicho libro.

**A más tardar tres meses después de la terminación del Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo al que pertenezcan, las carpetas o Apéndices serán entregados a la Dirección del Archivo General de Notarías.**

Los documentos del Apéndice se arreglarán por legajos, poniéndose en cada uno de éstos el número que corresponda al del hecho a que se refiere y en cada uno de los documentos se pondrá una letra que los señale y distinga de los otros que forman el legajo.

**Artículo 138 Bis 1.-** *Se deroga*

**Artículo 156.- ...**

I.- a VII.- ...

**VIII.- Celebrar convenios con las dependencias, autoridades o autoridades proveedoras de certificación biométrica que emitan documentos oficiales de identificación cuya base de datos pueda ser compartida y utilizada por los notarios; y**

**IX.- Las demás que le confieren esta Ley, sus reglamentos y los Estatutos del Colegio de Notarios del Estado.**

**Artículo 181.- ...**

A) ...

I.- a IV.- ...

B) ...

I.- a II.- ...

**III.- Incumplir con lo dispuesto por los artículos 121, 126, 127, 138 y 138 Bis de esta Ley;**

IV.- a V.- ...

C) ...

I.- ...

D) ...

I.- ...

E) ...

I.- a VII.- ...

F) ...

I.- a IV.- ...

...

**SEGUNDO.** - Se reforma por modificación el último párrafo del artículo 2449 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

**Artículo 2449.- ...**

I.- a III.- ...

El mandato de actos de dominio deberá otorgarse sin excepción en escritura pública. **Lo mismo será para los casos de mandatos de actos de administración otorgados por personas morales cuando entre el objeto social de estas se encuentre la administración y/o enajenación de bienes.**

## TRANSITORIO

**ARTÍCULO PRIMERO.** - El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** - Por lo que se refiere al Folio Real, la obligación de su uso estará sujeta a la publicación y entrada en vigor de la legislación reglamentaria correspondiente, siendo gradual y progresiva según se vayan incorporando a dicho sistema registral los inmuebles registrados y catastrados en el Estado.

**ARTÍCULO TERCERO.** - El uso del Código QR notarial entrará en vigor 180 días naturales posteriores a la publicación de este decreto.

**ARTÍCULO CUARTO.** - En un plazo de 90 días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente decreto, el Poder Ejecutivo del Estado deberá realizar las adecuaciones a los reglamentos correspondientes.

**ARTÍCULO QUINTO.** - Los Notarios Públicos tendrán 90 días naturales para llevar a cabo adquisición e implementación de las herramientas digitales necesarias para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 107 de la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León.

Monterrey, NL., a marzo del 2024

**GRUPO LEGISLATIVO DEL**

**PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL**

**DIP. JAVIER CABALLERO GAONA**



REPUBLIC OF THE PHILIPPINES  
DEPARTMENT OF EDUCATION  
OFFICE OF THE SECRETARY  
EDUCATION HALL  
MANILA