

AÑO:2021

EXPEDIENTE: 14403/LXXV

# ***H. Congreso del Estado de Nuevo León***



## **LXXV Legislatura**

**PROMOVENTE:** DIP. JORGE ALBERTO CALDERÓN VALERO, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL DE LA LXXV LEGISLATURA

**ASUNTO RELACIONADO:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE 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 PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, A FIN DE FACILITAR LA CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE GRAVAMEN SOBRE BIENES.

**INICIADO EN SESIÓN:** 09 DE JUNIO DEL 2021

**SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES):** Legislación

**Mtra. Armida Serrato Flores**

**Oficial Mayor**



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
LXXV Legislatura  
GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO ACCION NACIONAL



**DIP. NANCY ARACELY OLGUIN DIAZ**  
**PRESIDENTA DEL CONGRESO DEL ESTADO**  
**DE NUEVO LEÓN**  
**PRESENTE. -**



Los suscritos diputados por la LXXV Legislatura al Congreso del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como lo dispuesto en los diversos 102 y 103 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, ocurrimos a promover **iniciativa de 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 para el Estado de Nuevo León, a fin de facilitar la cancelación de inscripción de gravámenes sobre bienes.** Lo anterior al tenor de la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El concepto de gravamen deriva del latín "gravāmen" 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

Iniciativa cancelación de inscripción de gravámenes, reforma al Código Civil y a la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y el Comercio.



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.

Haciendo alusión a los gravámenes uno de los más comunes es el que deriva de contratos que tienen garantía hipotecaria, que persiguen como finalidad que el acreedor pueda cobrar el adeudo con el bien dado en garantía, por lo general un inmueble, propiedad del deudor o de un tercero, en caso de que se incumpla con la obligación de pago, siendo que el bien permanece bajo la titularidad del deudor hasta la ejecución total del adeudo contraído.

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 cancelación, en este caso, deberá acordarse por sentencia, previos los trámites fijados en el Código de Procedimientos Cíviles.*

En el marco de lo que le atañe a la extinción de gravámenes es imprescindible e imperioso entrar al estudio de esta esfera jurídica, que permita actualizar estos preceptos de nuestro Código Sustativo Civil que consolide la simplificación de trámites para obtener la extinción de los gravámenes a través de su cancelación directamente ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previo cumplimiento de requisitos legales correspondientes.

A juicio de los suscritos promoventes, es que hacer diario el análisis de contenidos legales que permitan actualizar y transformar las disposiciones que permitan resolver problemáticas de la población, en este particular los que se encuentran inmersos en materia inmobiliaria.

Vinculado a lo anterior, las cancelaciones de las inscripciones y anotaciones preventivas para que se otorguen actualmente se requiere la intervención de la autoridad judicial que debe autorizarlas a través de un proceso incoado ante los tribunales, mediante el cual a través de un procedimiento se notifica al acreedor del gravamen aun inscrito a su favor, y se le comunica si desea deducir derechos correspondientes.

Ahora bien, la situación jurídica se torna complicada para el dueñor solicitante, ya que con frecuencia se presentan casos que pasados los años y hasta décadas instituciones de crédito que otorgaron el crédito hipotecario, son absorbidas por otra institución de crédito, o en su defecto fueron fusionadas, liquidadas, o extinguidas, quedando el deudor crediticio a partir de esa situación, en estado de indefensión al



no contar con quien gestionar la cancelación de su gravámenes, ya sea por haberlo pagado, total, parcialmente, o por desinterés del acreedor.

Lo anterior implica renovar las disposiciones vigentes en materia de cancelación de gravámenes, que lo permita por el transcurso del tiempo, 10 años a partir del vencimiento del plazo para el cual fue constituido pueda ser cancelado a solicitud del titular del crédito, previo el pago de derechos de cancelación correspondiente.

Lamentablemente los deudores por olvido o desconocimiento no concluyen el trámite de cancelación del gravamen, a pesar de haberlo liquidado oportunamente, frente a la acreditante que desconoce su paradero o su situación jurídica que le expida la liberación de su hipoteca.

Con la presente iniciativa, a nuestro juicio surtirá efectos favorables, pues permitirá a muchos propietarios regularizar la situación jurídica de sus bienes raíces para su tranquilidad, y dejar en buenas manos, sin problemas a quien decidan heredarlos.

También permitirá el desahogo expedito a través de un trámite administrativo en lugar de un trámite judicial prolongado y costoso en algunos casos, además de la disminución a la carga de trabajo a los tribunales adscritos al Poder Judicial del Estado al evitar radicar expedientes son estas solicitudes de cancelación de gravámenes.

Si bien, el tratamiento de esta iniciativa libera obligaciones al deudor, lo es frente al desinterés del acreedor de hacer efectiva el gravamen trabajo en la propiedad, al haber transcurrido mínimo diez años.

Esta reforma fue aplicada oportunamente por el Estado de México desde el año 2016, que su poder Legislativo aprobó su Código Civil Estatal y ha dado resultados satisfactorios desde su aprobación.

Por todo lo anteriormente expuesto, el Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional, propone a esta Legislatura, la aprobación del siguiente proyecto de:



## DECRETO

**ARTÍCULO PRIMERO.** Se **reforma** el artículo 2922, se **adiciona** una fracción VII al artículo 2924 y se **deroga** el párrafo segundo del artículo 2933, del **Código Civil para el Estado de Nuevo León**, para quedar como sigue:

**ARTÍCULO 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.

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

I a VI (...)

**VII.-** Cuando mediante escrito dirigido al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, por parte interesada, y haber transcurridos 10 años, contados a partir del vencimiento del plazo para el cual fue constituido.

**ARTÍCULO 2933.-** Procederá también la cancelación total si 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.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Se reforma el artículo 54 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



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
LXXV Legislatura  
GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO ACCION NACIONAL



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

Monterrey, Nuevo León, a 2 de Junio de 2021

Atentamente.-

**GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL**

**CARLOS ALBERTO DE LA FUENTE FLORES**

**C. DIPUTADO LOCAL**

**ESTHER GARZA HERNANDEZ**

**C. DIPUTADA LOCAL**

**OLGA GUADALUPE RAMIREZ ORTEGA**

**C. DIPUTADA LOCAL**

**JUAN CARLOS RUIZ GARCIA**

**C. DIPUTADO LOCAL**

**NANCY ARACELY OLGUIN DIAZ**

**C. DIPUTADA LOCAL**

**MERCEDES CATALINA GARCIA MANCILLAS**

**C. DIPUTADA LOCAL**

**BLANCA ELIZABETH ELIZONDO GUAJARDO**

**C. DIPUTADA LOCAL**

Iniciativa cancelación de inscripción de gravámenes, reforma al Código Civil y a la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y el Comercio.







H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
LXXV Legislatura  
GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO ACCION NACIONAL



**ROSA ISELA CASTRO FLORES**  
C. DIPUTADA LOCAL

  
**JORGE ALBERTO CALDERÓN VALERO**  
C. DIPUTADO LOCAL

**MARIA TERESA DURAN ARVIZU**  
C. DIPUTADA LOCAL

**JOSE AMERICO FERRARA OLVERA**  
C. DIPUTADO LOCAL

**IVAN NAZARETH MEDRANO TELLEZ**  
C. DIPUTADO LOCAL

**SAMUEL VILLA VELAZQUEZ**  
C. DIPUTADO LOCAL



**EDUARDO LEAL BUENFIL**  
C. DIPUTADO LOCAL

**LIDIA MARGARITA ESTRADA FLORES**  
C. DIPUTADA LOCAL

Iniciativa cancelación de inscripción de gravámenes, reforma al Código Civil y a la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

100

10

