

Año: 2023

Expediente: 17323/LXXVI

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVI Legislatura

PROMOVENTE. DIP. IRAÍS VIRGINIA REYES DE LA TORRE, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVI LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 54 Y 57BIS DE LA LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE CERTEZA JURÍDICA PATRIMONIAL (GRAVÁMENES).

INICIADO EN SESIÓN: 10 DE AGOSTO DEL 2023

SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES): LEGISLACIÓN

Mtra. Armida Serrato Flores

Oficial Mayor

DIP. MAURO GUERRA VILLAREAL
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-



La que suscribe **Diputada Iraís Virginia Reyes De la Torre** del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano, con fundamento en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado, correlacionados con los diversos 102, 103 y 104, del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, acuso ante esta soberanía a presentar esta **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA POR ADICIÓN DE LA FRACCIÓN III AL ARTÍCULO 54 Y SE ADICIONA UN ARTÍCULO 57 BIS A LA LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE CERTEZA JURÍDICA PATRIMONIAL (GRAVÁMENES)** al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La historia del derecho en México, en relación con las normas que regulan propiedad y los registros de estas, ha ido evolucionando y cambiando conforme lo ha hecho nuestro país.

Ahora bien, primero es importante señalar lo que se entiende por Derecho Registral antes de dar paso a esta exposición de motivos, entendiéndose esta rama del derecho como un conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización de los registros públicos en el país como los de la propiedad y del comercio, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos.¹ Es decir, el Derecho Registral es una rama auxiliar de otras ramas del derecho, que tiene por objeto dejar constancia y publicidad de los hechos voluntarios del hombre dentro del plano jurídico, con la intención de producir sus consecuencias de derecho.

A través del Derecho Registral es que se formalizan muchos y diversos actos jurídicos.² Por ejemplo, la celebración de un contrato de compraventa de inmueble. En este ejemplo, hablamos de un contrato que tiene por objeto traspasar el dominio

¹ Marco Jurídico de la Empresa. José Francisco Báez Corona. Año 2015. Ediciones Fiscales ISEF. Pag 45.

² Entendiendo por actos jurídicos como aquellos hechos que involucran la acción del ser humano, con la intención y voluntad de producir determinadas consecuencias de derecho.

de un bien inmueble, como una casa o un terreno, y que para ser considerado como “perfecto” o “terminado”, habrá que proceder a su inscripción en el registro público, con el objeto de dejar constancia pública de que dicho acto jurídico tuvo lugar.

Si no habláramos de Derecho Registral no existiría certeza sobre la propiedad privada, ni la existencia y validez de obligaciones o sobre las fechas en que efectivamente se llevó a cabo tal o cual acto jurídico. Tal magnitud reviste esta rama auxiliar de la ciencia jurídica.

Retomando la historia del Derecho Registral en México, esta tuvo dentro de sus primeros antecedentes en el año de 1575, la promulgación de las leyes de indias, que tenían por objeto regular la vida civil en los virreinos.³ La Constitución de México independiente del año de 1824 no contemplaba disposiciones para dar fe pública de los hechos civiles, tales como las inscripciones de los actos jurídicos que hemos referido. Fue hasta la Constitución de 1857 que se establecieron disposiciones en este sentido.⁴ Hoy en día existe una basta regulación a nivel Estatal y Federal, incluyendo normatividad que regula con especificidad todos los requisitos y trámites que habrán de llevarse ante las oficinas registrales correspondientes.

Situándonos en el presente, retomamos la importancia del Derecho Registral y como este ha ido evolucionando junto con el desarrollo propio de la Nación Mexicana. Ciertamente es que ahora nadie refuta la importancia de tener certeza sobre la propiedad y tenencia de la tierra, ni las fechas en que se habrán de formalizar los actos jurídicos. En general, porque el Derecho Registral es también uno en el que uno de sus productos colaterales, es la convivencia pacífica y la consolidación de un Estado de Derecho en una sociedad en las que los actos jurídicos están revestidos también de seguridad jurídica.

En este tenor, el concepto de seguridad jurídica en la celebración de actos jurídicos de alto valor, se traduce en un factor de valor añadido. Esto ya que hablamos del patrimonio de las personas, mismo que normalmente se trata de los activos con mayor valor para la sociedad. Revestir de tal seguridad la celebración de estos actos, por demás se traduce también en la reducción de conflictos de propiedad y litigios que se traducen en costos directos e indirectos.

³ Colección Temas Selectos de Derecho, volumen 3. Ciencias Auxiliares del Derecho. Baez Corona, Vázquez Azuara. Año 2016. Universidad de Xalapa. Pag. 377.

⁴ Ibid

Como ya se mencionó, existen pues diversas piezas legislativas y normativas que regulan la parte objetiva y subjetiva del Derecho Registral. En este sentido, la normatividad subjetiva establece las vías para dejar constancia registral de la celebración de un acto jurídico, así como de dar publicidad a tal circunstancia - recordando que estos son los dos objetivos principales de la función registral-.

Lo que nos atañe en esta iniciativa es una de las cuestiones relativas a las constancias registrales, siendo estas aquellas documentales o anotaciones que realizan las autoridades registrales con fin de materializar la acreditación de la celebración de un acto jurídico.

La Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León establece así lo siguiente:

Artículo 9.- *En el cumplimiento de su objeto, el Instituto tendrá competencia para lo siguiente:*

II. (...)

a. a b. (...)

c. Realizar todas las operaciones registrales, como son las inscripciones, anotaciones, rectificaciones y cancelaciones de actos jurídicos, que correspondan. Correlativamente, la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Nuevo León establece lo siguiente:

Artículo 8o.- *Son obligaciones de los Registradores:*

VI. Autorizar las inscripciones, anotaciones, constancias y demás actos de su oficina mediante su firma y/o a través de la utilización de medios electrónicos, ópticos o cualquier otro medio tecnológico, siempre que sea posible atribuirla al registrador y la información respectiva sea accesible para su ulterior consulta.

Desde esta perspectiva, el ciudadano habrá que acercarse a la autoridad registral con el propósito de formalizar los actos jurídicos, ya sea directamente o través de un representante como un notario o un abogado. Lo anterior resulta pues en un trámite registral, que involucra pasos que habrán de seguirse para conclusión del negocio.

El tema medular que reviste la presente iniciativa, redundará en la simplificación de diversos trámites registrales, para reducir costos al ciudadano, promover la formalización de los negocios y actos jurídicos y facilitar a las autoridades involucradas la ejecución de sus funciones.

Antes de seguir ahondando en el tema, habiendo hablado ya del Derecho Registral, de los actos jurídicos, de las anotaciones y de las facultades de la autoridad competente en la materia, también resulta necesario hablar del concepto de prescripción y su relación con los actos registrales.

Siendo que a través de un acto jurídico se crean obligaciones, de los cuales se deja constancia y se les da publicidad a través de las disposiciones que rigen el derecho registral, brindando seguridad jurídica a las partes intervinientes, también estas obligaciones son exigibles durante un término ya sea acordado por las partes o supletoriamente, determinado por ley. Una vez fenecido el término establecido para poder exigir el cumplimiento de una obligación cuyo origen sea un acto jurídico, esta no podrá ser exigida, se habrá extinguido, lo cual también se le conoce como "Prescripción" (Que en otras palabras significa la extinción de obligación por el transcurso del tiempo).

Recapitulando, cuando ciertas personas celebran un acto jurídico y realizan las gestiones para dejar constancia del mismo y darle publicidad, realizándose por parte de la autoridad registral competente, las inscripciones, anotaciones y/o rectificaciones que correspondan -dependiendo de la naturaleza del acto jurídico de que trate- una vez fenecido el término para que una de las partes exigiere el cumplimiento de las obligaciones que tuvieron origen (es decir, que haya operado la prescripción), las anotaciones o inscripciones que se hubieren realizado, podrán cancelarse, dejando consecuentemente constancia y dando publicidad a la extinción del acto jurídico que fue motivo de inscripción en primer lugar.

En este tenor, la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Nuevo León establece lo siguiente:

Artículo 54o.- La cancelación es la anotación que implica la extinción total o parcial de las inscripciones, y puede hacerse: I.- Por consentimiento de las partes; II.- Por resolución judicial; y III.- En los demás casos que así lo determine la Ley.

Además, el Código Civil del Estado del Estado de Nuevo León establece lo siguiente sobre la prescripción:

Art. 2921.- Las inscripciones no se extinguen en cuanto a terceros, sino por su cancelación, o por el registro de la transmisión del dominio, o derecho real inscrito a otra persona.

Art. 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;

En cuanto a la prescripción y los plazos para que esta opere, el Código Civil del Estado de Nuevo León establece lo siguiente:

Art. 1155.- *La prescripción negativa se verifica por el solo transcurso del tiempo fijado por la ley.*

Art. 1156.- *Fuera de los 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.*

De lo anterior, podemos concluir que la verificación de la prescripción por transcurso del tiempo, no está sujeta a prueba, lo contrario se traduciría en tener que probar que el tiempo en efecto transcurrió, lo cual resulta ilógico. También, podemos decir que por regla general, la prescripción opera a los 10 años, siempre y cuando no haya una regla específica que establezca lo contrario.

Así, el derecho no puede ser ajeno a la realidad material. La gran mayoría de las personas desconoce las normas y procedimientos que regulan los actos civiles y claro también, las funciones y operatividad del derecho registral. Es común que ciertas partes lleguen a celebrar un acto jurídico, por ejemplo, la celebración de un contrato de préstamo y se haya dado como garantía un inmueble, resultando así en un "Gravamen", que supone una anotación en los acervos registrales y deja constancia de la garantía de un bien por el incumplimiento de una obligación. En ocasiones pues, las partes no proceden a la cancelación de las anotaciones realizadas, no obstante la obligación se hubiere cumplido o haya prescrito. Esta situación supone llevar a cabo un trámite registral o judicial para materializar la cancelación de aquellas inscripciones o anotaciones que hagan referencias a obligaciones extintas.

La anterior situación desemboca en una serie de problemas, ya que por un lado, continúan las anotaciones e inscripciones en los acervos registrales, que hacen referencia a obligaciones que ya no son exigibles; por otro, el paso del tiempo hace difícil su cancelación ya que por ejemplo, las partes dejan de tener contacto, se transmite la posesión o dominio de los inmuebles -que supone que se transmiten con todas las cargas que constan en los acervos registrales- y por tanto, las partes originarias del acto jurídico dejan de ser las mismas, o simplemente las partes fallecen o las entidades jurídicas se disuelven. Estos ejemplos suponen o se traducen en altos costos, tanto para ciudadano como para el erario público, para lograr la cancelación de inscripciones o anotaciones en desuso o prescritas ya que, esto tendría que hacerse a través de juicio.

Lo errático de esta situación, es que hablando de anotaciones o inscripciones que tienen origen en una obligación que no es exigible por el mero transcurso del tiempo, cuando se exige su cancelación vía juicio por ejemplo, la resolución que habría de resultar sería de obvia resolución. Por lo anterior, llevar a cabo toda la tramitación de un juicio determinado para llegar a una conclusión que tanto el justiciable como el juez conocen su resolución de antemano, termina resultando materialmente en un desgaste innecesario para todos los intervinientes.

Es precisamente por el argumento anterior, que sostenemos que para solicitar la cancelación de una anotación o inscripción cuyo origen sea una obligación extinta, tanto el Estado como el particular debieran ahorrarse cualquier desgaste que tuviere origen en un juicio. Esto ya que cómo todos sabemos, la tramitación de un juicio, ya sea civil o mercantil, tiene que revestir todas las formalidades que establece la ley y conlleva también la erogación de recursos humanos y materiales.

La propuesta es establecer en la ley la posibilidad de cancelar aquellas anotaciones o inscripciones en desuso o cuyo origen sea una obligación **notoriamente** extinta, con sustento además de las anteriores consideraciones, en las siguientes.

1. El propio Código Civil del Estado de Nuevo León lo establece. En el referido artículo 2924 dice al tenor literal que las inscripciones podrán y deberá ordenarse su cancelación, cuando se haya extinto la obligación de origen. En cuanto a este punto, la legislación civil es muy clara.

2. La actual legislación civil no prevé un procedimiento específico que tenga por objeto la cancelación de anotaciones o inscripciones cuyo origen o razón sea una obligación extinta.
3. La tramitación de juicios civiles o mercantiles para solicitar la cancelación de inscripciones o anotaciones, suponen también innumerables obstáculos para el promovente, los cuales tienen poco o nulo sentido, al ser la resolución que habría de resultar, en una **notoriamente obvia**, siendo esta la cancelación de una anotación o inscripción.

Entre estos obstáculos, encontramos todas las formalidades del procedimiento que habrían de seguirse y cumplirse para que un juez ordene la cancelación de una anotación o inscripción, según lo establece el artículo 14 de la Constitución Federal, pero también es cierto que el artículo 17 del mismo ordenamiento, determina que cuando no se afecte la igualdad entre las partes, el debido proceso u otros derechos en juicios y procedimientos, las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales. Siendo pues una de las premisas principales de esta iniciativa, justificar que no hay afectación o desequilibrio procesal al cancelarse una anotación o inscripción cuyo origen sea una obligación extinta, por lo mismo, por que la obligación simple y llanamente no podría materializarse si esta fuera exigida por la vía judicial.

Lo establecido en el último punto es de tratarse con mayor detenimiento. Esta exposición de motivos se quedaría corta al enumerar todas las posibles situaciones que tornarían la cancelación de una anotación o inscripción vía juicio, en una verdaderamente complicada. Si bien, ya se mencionaron algunas situaciones o ejemplos en párrafos anteriores para contextualizar este argumento, es importante señalar como obstáculo la forma de resolver y la cultura jurídica de las autoridades jurisdiccionales en México, la cual ha tenido históricamente una tendencia literal y positivista, por absurdo que llegare a ser el resultado de la interpretación de la ley de esta manera. Tratando pues el caso concreto, al buscar la cancelación de una anotación o inscripción cuyo origen sea una obligación extinta, el justiciable habría que enfrentarse a cumplimiento de todas las formalidades del procedimiento, por absurdas que estas resulten.

Lo anterior, no obstante que el artículo 17 constitucional sobrepone la resolución de conflicto y la administración de justicia sobre el cumplimiento de formalismos procedimentales (señalado como un obstáculo para la materialización de la

cancelación de inscripciones o anotaciones con origen en obligaciones que han dejado de ser exigibles). Más aún, el Supremo Tribunal Constitucional también ha establecido una postura al respecto, por ejemplo, como se pronunció a través de la siguiente tesis:

TUTELA JUDICIAL EFECTIVA. LOS ÓRGANOS ENCARGADOS DE ADMINISTRAR JUSTICIA, AL INTERPRETAR LOS REQUISITOS Y LAS FORMALIDADES ESTABLECIDOS EN LA LEY PARA LA ADMISIBILIDAD Y PROCEDENCIA DE LOS JUICIOS, DEBEN TENER PRESENTE LA RATIO DE LA NORMA PARA EVITAR FORMALISMOS QUE IMPIDAN UN ENJUICIAMIENTO DE FONDO DEL ASUNTO.

*La tutela judicial efectiva, consagrada como derecho humano en los artículos 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 8, numeral 1 y 25, numeral 1, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en su vertiente de recurso efectivo, implica la obligación para los tribunales de resolver los conflictos que se les plantean sin obstáculos o dilaciones innecesarias y evitando formalismos o interpretaciones no razonables que impidan o dificulten el enjuiciamiento de fondo y la auténtica tutela judicial, por lo que los órganos encargados de administrar justicia, al interpretar los requisitos y las formalidades procesales legalmente previstos, deben tener presente la ratio de la norma para evitar que los meros formalismos impidan un enjuiciamiento de fondo del asunto. Por tanto, los requisitos para admitir los juicios, incidentes en ellos permitidos, o recursos intentados, establecidos por el legislador, son de interpretación estricta para no limitar el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, haciendo posible, en lo esencial, el ejercicio de dicho derecho, por lo que debe buscarse, con apoyo en los principios pro homine e in dubio pro actione, la interpretación más favorable al ejercicio de ese derecho humano, sin soslayarse los presupuestos esenciales de admisibilidad y procedencia de los juicios, incidentes en éstos permitidos o recursos intentados.*⁵

De los párrafos inmediatos anteriores, podemos concluir que sería constitucionalmente válido el establecimiento de un mecanismo de cancelación de anotaciones o inscripciones cuyo origen sea una obligación que se encuentre extinta, sin que sea necesario que se sigan todas las formalidades del procedimiento, ya que en concreto, hablamos de obligaciones que no podrían surtir

⁵ Registro Digital: 2007064, Localización: 10a. Época, 1a. Sala, Gaceta del S.J.F., Libro 9, Agosto de 2014, Tomo I, p. 536, [A], Constitucional, Común, Número de tesis: 1a. CCXCI/2014 (10a.).

efecto en el plano material. Resultando pues en sobreponer la resolución del conflicto sobre el cumplimiento de todas las formalidades del procedimiento para lograr la cancelación de una inscripción o anotación vía juicio.

Ahora bien, insistiendo en la propuesta de la presente iniciativa de prever la posibilidad de cancelar anotaciones o inscripciones que carezcan de razón por encontrarse extinta la obligación que les dio origen, existe también la postura sobre la imperativa obligación de llamar a juicio al acreedor de la obligación o formalizar algún acto jurídico (por ejemplo, la suscripción de un convenio), antes de proceder a cualquier cancelación ante las autoridades registrales.

Esta situación supone un problema que habrá de resolverse y que analizamos a continuación.

Por un lado, tenemos el derecho humano de una persona a disponer libremente de sus bienes, lo que supondría la cancelación de las anotaciones e inscripciones con origen en una obligación que se encuentre extinta.

Por otro, tenemos el derecho de acreedor de la obligación de origen a ser oído y vencido en juicio para que opere la cancelación de una anotación o inscripción con origen en una obligación pactada entre sujetos de derecho, es decir, el derecho humano a las garantías judiciales.

Estos derechos enunciados, pudieran encontrarse en aparente contradicción, ya que al solicitar un deudor la cancelación de una inscripción o anotación, sin que se haya oído y vencido en juicio al acreedor, a primera luz podría parecer que se está vulnerando su derecho humano a las garantías judiciales.

Para resolver una cuestión como esta, consideramos idóneo el uso de la ponderación de derechos como forma para definir, que derecho habrá de prevalecer sobre otro, cuando estos se encuentran en aparente contradicción. Lo anterior supone realizar la aplicación de la Ley de la Ponderación y la Formula del Peso de acuerdo con lo siguiente.

En primer lugar, aplicando la Ley de la Ponderación, que de acuerdo con el tratadista Robert Alexy, determina que cuanto mayor sea el grado de no realización

o de afectación de un principio, tanto mayor tiene que ser la importancia de la satisfacción del otro.⁶ Así, la aplicación de esta Ley supone tres pasos:

1. Definir el grado de la no satisfacción o de afectación de uno de los principios.
2. La importancia de la satisfacción del principio que juega en sentido contrario y,
3. Si la importancia de la satisfacción del principio contrario justifica la afectación o la no satisfacción del otro.

Llevar a cabo este ejercicio de ponderación, implica necesariamente acreditar que una actuación que afecte determinado derecho, debe de mostrar consistencia con la finalidad que persigue el derecho afectado.⁷

En segundo lugar, habría que aplicarse la Fórmula del Peso, precisamente para establecer si en una determinada circunstancia, un derecho habría que prevalecer sobre otro, sin que resulte en una situación desproporcional o que vulnere a determinado sujeto de derecho. Así, el citado tratadista, establece la siguiente fórmula para obtener una respuesta:⁸

$$GP_i, J_c = \frac{IP_iC \cdot GP_iA \cdot SP_iC}{WP_jC \cdot GP_jA \cdot SP_jC}$$

Retomando la temática que buscamos abordar con la presente iniciativa, sobre la posibilidad de proceder a la cancelación de anotaciones o inscripciones cuya obligación de origen se encuentre extinta de forma notoria; procedemos a realizar un análisis de ponderación para aclarar la idoneidad de las medidas legislativas propuestas.

⁶ Alexy, Robert, El concepto y la validez del derecho, pág. 171

⁷ “La tutela de los derechos fundamentales: La ponderación de principios como instrumento de protección”, Suprema Corte de Justicia de la Nación, pág. 5. Disponible en <<https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/transparencia/documentos/becarios/205michelle-lowenberg-lopez.pdf>>

⁸ Ibid.

Subrayando que existen un sin número de situaciones concretas que podrían presentarse con respecto a inscripciones o anotaciones, este análisis se centrará en premisas generales de los contratos y teoría de las obligaciones. Obteniendo que entran en conflicto, los siguientes derechos:

1. El derecho de un deudor a disponer libremente de sus bienes, liberándose de obligaciones acordadas frente a una o múltiples partes, cuando estas se encuentren extintas por prescripción.
2. El derecho de un acreedor, a las garantías judiciales y las formalidades del procedimiento, para ser oído y vencido en juicio; así como hacer valer sus derechos por las vías legales correspondientes, ante el incumplimiento de una obligación pactada frente a una o múltiples partes.

En primer término, habría que aplicar la Ley de la Ponderación referida, debiendo identificar que tanto se afectaría el derecho de un deudor a disponer libremente de sus bienes y a librarse del cumplimiento de una obligación extinta por prescripción, si se tiene que observar el derecho del acreedor a las garantías judiciales.

Para resolver lo anterior, tenemos que un deudor, para disponer libremente de sus bienes liberándose de una obligación, tendría que promover su acción ante el acreedor por la vía que corresponda; pudiendo ser esta la vía judicial, la mediación, el arbitraje o cualquier otra pactada por las partes o que establezca la ley. Lo anterior supondría la tramitación de juicios o procedimientos diversa índole.

Por otro lado, si un acreedor buscara exigir el cumplimiento de una obligación, teóricamente podría hacerlo por la vía que estime conveniente, subsistiendo el derecho de deudor de oponer las excepciones que considere necesarias, por ejemplo la de extinción de la obligación por prescripción.

Así las cosas, observamos que un juicio de esta índole, *grosso modo*, resultaría en uno de evidente y obvia resolución, ya que una obligación extinta por prescripción, no sería exigible ni siquiera por la vía judicial. Un deudor exigiendo que se le libere del cumplimiento de una obligación, tendría a su favor la prescripción negativa y aún si compareciera el acreedor, no habría defensa que le asistiera para hacer efectivo el cumplimiento de la misma. En otras palabras, exigir el cumplimiento de las formalidades de un procedimiento para que un deudor se libere del cumplimiento de una obligación, no cambia el hecho de que esta se encuentre extinta por prescripción.

Ahora bien, entendemos que la razón de que se observan las formalidades de un procedimiento para que operen la cancelación de una inscripción o anotación, es precisamente porque la ley contempla otros mecanismos como la novación, que dan cabida a que una obligación prescrita, pueda volver a ser exigible. No obstante, lo que busca esta iniciativa, es hacer posible la cancelación de aquellas anotaciones o inscripciones que se encuentran **notoriamente** prescritas, extintas o en **desuso**.

En conclusión, sostemos que el grado de afectación al derecho de un deudor a disponer libremente de sus bienes, liberándose del cumplimiento de una obligación extinta por prescripción, sería “**media**”, ya que siempre puede hacer valer sus derechos por la vía que corresponda, aunque esto se traduciría en costos y gastos para llegar a un resultado **obvio y evidente**, que lo es que la obligación de origen no puede ser exigida por el acreedor. Subrayando que dependiendo de cada circunstancia en concreto, la tramitación de un juicio podría suponer algunos obstáculos para el promovente; por ejemplo, que no se tenga conocimiento del paradero del acreedor o este haya fallecido; si se tratare de una entidad moral, pudiera ser que esta se haya liquidado o no tenga un domicilio conocido, entre otros ejemplos.

En cuanto al grado de afectación al derecho a las garantías judiciales del acreedor, para hacer valer sus derechos por las vías legales correspondientes, ante el incumplimiento de una obligación pactada frente a una o múltiples partes, en el supuesto de que esta se encuentre extinta por prescripción. Sostemos que esta es “**nula**” o “**leve**”, ya que no podría hacer efectivo su cumplimiento por la vía judicial, salvo que el deudor de buena fe así decidiera hacerlo, derivado de una obligación moral o por alguna cuestión ajena a la ley.

En cuanto al tercer punto de análisis de la Ley de la Ponderación, que versa sobre la importancia de la satisfacción del derecho del acreedor frente a la no satisfacción del derecho del deudor. Sostemos que esta si se justifica, ya que en principio, el acreedor no tendría acción ni defensa frente al deudor, mientras que al contrario, al deudor le asiste la acción y defensa frente a la exigencia del cumplimiento de una obligación extinta por prescripción, así como también frente a la solicitud o exigencia de que se le libere de una obligación con las características referidas.

Siguiendo con este análisis, sigue el paso a resolver sobre la aplicación de la Formula del Peso, siendo necesario establecer un valor a los grados de afectación que hemos señalado. De acuerdo con la propuesta del tratadista citado con

anterioridad, a las variables que se refieren a la afectación de los principios y del peso abstracto se les puede atribuir un valor numérico, de acuerdo con los tres grados de la escala triádica, de la siguiente manera: leve, o sea 1; medio o sea 2; e intenso, es decir 4.⁹

A partir de lo anterior, se aplicará la fórmula al caso en estudio de la siguiente manera:

$$GPi, Jc = \frac{IPiC \cdot GPiA \cdot SPiC}{WPjC \cdot GPjA \cdot SPjC}$$

Aquí, tendríamos que atribuir un valor al grado de no afectación de ambos derechos, el peso abstracto de los derechos y principios en aparente contraposición, y por último, se atribuiría un valor a la certeza de las premisas sobre la afectación referida.

De lo anterior, podemos decir que el grado de afectación al derecho del deudor a disponer libremente de sus bienes fue **“medio”**, es decir 2; Mientras que el derecho de un acreedor de exigir el cumplimiento de una obligación prescrita fue **“leve”**, es decir 1. Estimando un peso abstracto del derecho a la libre disposición de bienes, relacionado con el derecho humano a la propiedad privada, podemos hablar de un valor importante y alto, resultando en uno **“alto”**, es decir 4; en contraposición con el derecho al debido proceso y a las garantías judiciales del acreedor que también merecen una valoración similar, es decir, 4. Por último, haciendo una apreciación empírica de la certeza de las premisas, podemos decir que en cuanto al derecho del deudor de liberarse de una obligación prescrita, extinta o no exigible, sería **“media”**, es decir, 2, ya que el derecho le asiste, debiendo mediar la tramitación de un juicio aunque esta se traduzca en costos tanto para el erario como para el promovente; al contrario, sobre el derecho del acreedor de exigir el cumplimiento de la obligación, esta sería nula o **“leve”**, es decir, 1, ya que aun exigiendo judicialmente el cumplimiento de una obligación extinta por prescripción, el derecho le juega en contrario. Resulta así nuestra fórmula:

⁹ “La tutela de los derechos fundamentales: La ponderación de principios como instrumento de protección”, Suprema Corte de Justicia de la Nación, pág. 10. Disponible en <<https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/transparencia/documentos/becarios/205michelle-lowenberg-lopez.pdf>>

Ver más en: “El Principio de Proporcionalidad en el Derecho Contemporáneo”, Miguel Carbonell, Pedro P. Grández Castro, Palestra Editores, Lima, 2010, pág. 50-56. Disponible para consulta en: https://issuu.com/senkerarevalo/docs/el_principio_de_proporcionalidad_en/51

Resultado de aplicación de fórmula para calcular el peso del derecho del deudor

$$\text{GPI, Jc} = \frac{2 * 4 * 16}{1 * 4 * 4} = 4$$

Resultado de aplicación de fórmula para calcular el peso del derecho del acreedor

$$\text{GPI, Jc} = \frac{1 * 4 * 4}{2 * 4 * 16} = 0.25$$

Como resultado de la ponderación que realizamos, podemos concluir que la satisfacción del derecho del deudor tuvo un valor de 4, cuando al contrario, la satisfacción del derecho del acreedor fue de 0.25. Así, se observa incluso aritméticamente la idoneidad y justificación de la medida legislativa propuesta.

En otro tema relacionado con esta iniciativa y los mecanismos que esta propone, es interesante también realizar una exploración a la legislación de otras naciones.

En España, en el año 2015, fue publicada en el Boletín Oficial del Estado, una reforma a la Ley Hipotecaria de España, con el objeto, entre otros, de desjudicializar los procedimientos de cancelación de cargas o gravámenes extintos por prescripción, caducidad o no uso., sin mera de los derechos a la tutela efectiva -que si bien no se ha mencionado en párrafos anteriores, el espíritu de esta es que subsista por la vía del recurso, como también se pensó en la reforma a ley española citada-.¹⁰

¹⁰ Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo., disponible para consulta en: < <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-7046&p=20150625&tn=1> >

Además, destacamos lo que menciona la reforma a la ley española, en cuanto a que cargas o gravámenes que se hayan constituido por tiempo indefinido, se “siguen arrastrando sin titulares conocidos durante generaciones”, lo cual entonces resulta en anotaciones o inscripciones cuyos titulares no se encuentran con vida o entidades que han cesado de existir.

De tal forma, y a manera de ejemplo, nos permitimos transcribir el procedimiento propuesto por el legislador español, el cual reza al tenor literal siguiente:

Dieciséis. El artículo 210 queda redactado del siguiente modo:

«1. El titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes, tramitado con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. *Será competente para la tramitación y resolución del expediente el Registrador de la Propiedad del distrito en que radique la finca o la mayor parte de su superficie, en los casos en que la finca pertenezca a dos o más distritos.*

Segunda. *El procedimiento se iniciará mediante solicitud del titular registral del derecho gravado o de cualquiera de ellos, si fueren varios, en el cual el solicitante identificará la finca y el derecho o gravamen cuya extinción se alega y sus titulares registrales, y declarará expresamente, bajo su responsabilidad, haber transcurrido el plazo de prescripción, caducidad o no uso prevenido en la ley para la extinción del mismo derecho, así como la falta de interrupción o suspensión de dicho plazo.*

Tercera. *Presentado el escrito, el Registrador citará personalmente a los titulares registrales de las cargas cuya extinción se solicita o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley.*

Cuarta. *En el plazo de quince días desde la notificación o, a falta de la misma, desde la publicación del edicto correspondiente en el “Boletín Oficial del Estado”, podrá comparecer el titular registral de la carga o gravamen, oponiéndose a la petición. Podrán igualmente formular oposición los causahabientes del titular registral, siempre que al tiempo de la misma presenten su título de adquisición, obteniendo la inscripción del mismo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación correspondiente.*

Si los citados comparecieran y consintieran las cancelaciones solicitadas, se practicarán las mismas, si fueran procedentes.

Quinta. *Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, dictará el Registrador resolución que ponga fin al expediente, dejando constancia documental de dicho extremo mediante acta, quedando a las partes reservada la acción que proceda, para que por los Tribunales se decida sobre la extinción y cancelación de la carga o gravamen en el procedimiento correspondiente.*

Sexta. *Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la solicitud del promotor por parte del Registrador, podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa. Se aplicarán, cualquiera que sea el procedimiento iniciado, las normas prevenidas en la Ley Hipotecaria para la prórroga del asiento de presentación.*

Séptima. *En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.*

Octava. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo

indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos.

3. *Para la cancelación de un asiento relativo a una concesión administrativa inscrita registralmente, será suficiente con la presentación al Registro de la Propiedad de certificación expedida por la Administración Pública titular del inmueble en la que se acredite la extinción de dicha concesión».*

Así, notamos que el legislador español busca la creación de un procedimiento abreviado para la cancelación de cargas o gravámenes por conducto de las autoridades registrales, no obstante, se subraya la posibilidad de cancelar directamente aquellas inscripciones que notoriamente se encuentran en el olvido.

Retomando el panorama de la legislación local, y habiendo observado los que dispone la legislación española, observemos que el Código Civil vigente para el Estado de Nuevo León establece que por regla general, la prescripción negativa operará a los 10 años a partir de que una obligación puede exigirse.¹¹ Además, dispone que el derecho para reclamar la herencia prescribe en 10 años, al igual que la acción hipotecaria,¹² la servidumbre voluntaria prescribe a los 5 años,¹³ las rentas y alquileres prescribirán también a los 5 años,¹⁴ salarios, sueldos o retribuciones por prestaciones de servicios prescriben a los 2 años,¹⁵ por mencionar algunos ejemplos concretos de las disposiciones que establece la ley.

De lo anterior, colegimos que en la legislación sustantiva en materia civil para el Estado de Nuevo León, los términos para que opere la prescripción negativa serán de 10 años o menos.

¹¹ **Art. 1156.-** Fuera de los 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.

¹² **Art. 2810.-** La acción hipotecaria prescribirá a los diez años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito.

Art. 2819.- La hipoteca generalmente durará por todo el tiempo que subsista la obligación que garantice y cuando ésta no tuviere término para su vencimiento, la hipoteca no podrá durar más de diez años.

¹³ **Art. 1127.-** Las servidumbres legales establecidas como de utilidad pública o comunal, se pierden por el no uso de cinco años, si se prueba que durante este tiempo se ha adquirido, por el que disfrutaba aquellas, otra servidumbre de la misma naturaleza, por distinto lugar.

¹⁴ **Art. 1159.-** Las pensiones, las rentas, los alquileres y cualesquiera otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento, quedarán prescritas en cinco años, contados desde el vencimiento de cada una de ellas, ya se haga el cobro en virtud de acción real o de acción personal.

¹⁵ **Art. 1158.-** Prescriben en dos años: I.- Los honorarios, sueldos, salarios, jornales u otras retribuciones por la prestación de cualquier servicio. La prescripción comienza a correr desde la fecha en que dejaron de prestarse los servicios;

Habiendo analizado los motivos que encausan esta iniciativa -que subrayamos buscan reducir cargas de trabajo de los tribunales por juicios de poca o nula trascendencia, reducir los costos en que incurran ciudadanos para lograr la cancelación de anotaciones marginales o inscripciones en inmuebles de su propiedad y en general, empatar el registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral- acertamos que resulta congruente adicionar las modificaciones propuestas a la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Nuevo León, por contener esta normatividad disposiciones específicas sobre procedimientos para la cancelación de inscripciones o anotaciones en el Registro Público de la Propiedad.

En cuanto a la propuesta en concreto, a diferencia de la propuesta española y observando las cargas de trabajo y capital humano con el que cuenta el Instituto Registral y Catastral del Estado, consideramos poco probable la implementación del procedimiento “abreviado” en las secciones primera a séptima del artículo 210 de la Ley Hipotecaria Española, sin embargo, si se considera prudente la posibilidad de solicitar la cancelación directa de inscripciones o anotaciones cuando estas se encuentran notoriamente prescritas, de conformidad con el texto que se propone a continuación.

Sobra decir, que esta iniciativa responde también a resolver una problemática que es de público conocimiento. Así, hay innumerables personas que no llevaron a cabo el trámite para cancelar un gravamen o carga en su inmueble y con el paso del tiempo, esta situación se torna en una verdaderamente complicada como ha sido señalado por diversos medios.¹⁶ Además, se sigue también el ejemplo de otras entidades federativas como las Ciudad de México, donde en 2014 se publicó una reforma que tuvo por objeto precisamente, subsanar la misma problemática que aborda esta iniciativa.¹⁷

¹⁶ <https://www.eleconomista.com.mx/finanzaspersonales/Si-termino-de-pagar-su-vivienda-cancele-su-hipoteca-20190703-0116.html> / <https://realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/33556-algunos-obstaculos-para-escribir-i>

¹⁷ Ver Artículo 3033 fracción VII del Código Civil vigente para la Ciudad de México. “Los gravámenes inscritos en el Registro Público, podrán cancelarse a solicitud de interesado, Notario o Autoridad, mediante escrito dirigido al Titular del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, previo pago de los derechos correspondientes, después de que hubieren transcurrido diez años del vencimiento del plazo del crédito garantizado, que conste inscrito o anotado; para el caso de que no conste inscrito o anotado el plazo del crédito, podrán cancelarse después de veinte años de la fecha de su inscripción o anotación y bajo la misma forma y previo pago de los derechos mencionados; y”

Para dar mayor claridad a las modificaciones propuestas se presenta el siguiente cuadro comparativo:

LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN	
Texto vigente	Texto propuesto
Artículo 54o.- (...) I. (...) II. Por resolución judicial;—y III.- En los demás casos que así lo determine la Ley.	Artículo 54o.- (...) I. (...) II. Por resolución judicial; III. Por prescripción, caducidad o no uso de la inscripción correspondiente; y IV. En los demás casos que así lo determine la Ley.
SIN CORRELATIVO	Artículo 57° bis.- Las inscripciones a que se refiere la fracción III del artículo 54 anterior, siempre que tengan su origen en una causa civil, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de formalidad alguna más que la solicitud por escrito al Registrador, previo el pago de los derechos correspondientes. Lo anterior siempre y cuando hayan transcurrido diez años desde el día en que venció el término para ejercitar las acciones que dieron origen a la inscripción en cuestión y no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulada reclamación judicial sobre su cumplimiento. Cuando conste reclamación judicial de la obligación garantizada por la inscripción, esta podrá cancelarse a instancia de cualquier interesado

LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN	
Texto vigente	Texto propuesto
	cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento.

Por lo que en los siguientes términos se hace la siguiente propuesta de iniciativa con proyecto de

DECRETO

ÚNICO: SE REFORMA POR ADICIÓN DE LA FRACCIÓN III AL ARTÍCULO 54, RECORRIENDO LA RESTANTE, Y SE ADICIONA UN ARTÍCULO 57 BIS A LA LEY REGLAMENTARIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN en los siguientes términos:

Artículo 54o.- (...)

I. (...)

II. Por resolución judicial;

III. Por prescripción, caducidad o no uso de la inscripción correspondiente; y

IV. En los demás casos que así lo determine la Ley.

Artículo 57º bis.- Las inscripciones a que se refiere la fracción III del artículo 54 anterior, siempre que tengan su origen en una causa civil, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de formalidad alguna más que la solicitud por escrito al Registrador, previo el pago de los derechos correspondientes. Lo anterior siempre y cuando hayan transcurrido diez años desde el día en que venció el término para ejercitar las acciones que dieron origen a la inscripción en cuestión y no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulada reclamación judicial sobre su cumplimiento.

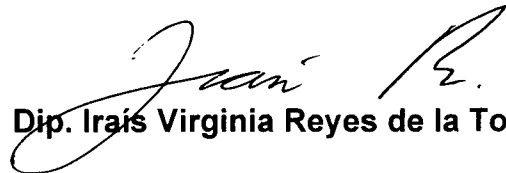
Cuando conste reclamación judicial de la obligación garantizada por la inscripción, esta podrá cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO.- Las tarifas a que hace referencia el artículo 57 bis motivo de la presente iniciativa, serán aquellas vigentes para la cancelación de gravámenes en lo general, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Hacienda y el Código Fiscal para el Estado de Nuevo León.

Monterrey, Nuevo León, a fecha de su entrega


Dip. Irais Virginia Reyes de la Torre



Dip. Eduardo Gaona Domínguez

Dip. Sandra Elizabeth Pámanes Ortíz

Dip. Tabita Ortiz Hernández

Dip. Denisse Daniela Puente
Montemayor

Dip. Norma Edith Benítez Rivera

Dip. María Guadalupe Guidi Kawas

Dip. María del Consuelo Gálvez
Contreras

Dip. Carlos Rafael Rodríguez Gómez

Dip. Roberto Carlos Farías García

Dip. Héctor García García