

# III. Proyecto del Estado de Nuevo León



## IV. Expediente

**PROMOVENDE.** DIP JAVIER CABALLERO GAONA Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y SEGURIDAD PÚBLICA

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

**INICIADO EN SESIÓN:** 25 DE OCTUBRE DEL 2023

**SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES): LEGISLACION Y JUSTICIA Y SEGURIDAD PUBLICA**

Mtra. Armida Serrato Flores

Oficial Mayor

Dip. Mauro Guerra Villarreal  
Presidente de la Mesa Directiva del  
H. Congreso del Estado de Nuevo León  
**PRESENTE.** -



Los suscritos Diputados **Javier Caballero Gaona, Raúl Lozano Caballero, Adriana Paola Coronado Ramírez, Itzel Soledad Castillo Almanza, Carlos Alberto De La Fuente Flores, Daniel Omar González Garza, Heriberto Treviño Cantú, Lorena de la Garza Venecia, Ivonne Liliana Álvarez García, Eduardo Gaona Domínguez e Iraís Virginia Reyes De La Torre**, miembros de la Comisión de Justicia y Seguridad Pública de la Septuagésima Sexta Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, con fundamento en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, 102 y demás aplicables del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, proponemos esta iniciativa de reforma con proyecto de decreto por el que se adicionan y modifican diversas disposiciones de la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León, el Código Penal para el Estado de Nuevo León, el Código Civil para el Estado de Nuevo León, y la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en materia de despojo de inmuebles, al tenor de la siguiente:

#### **Exposición de Motivos**

Desde el comienzo de la Septuagésima Sexta Legislatura, diversos grupos legislativos, representados a través de nuestras compañeras y compañeros diputados, hemos estado constantemente presentando, estudiando y aprobando iniciativas de reforma con el firme objetivo de fortalecer los mecanismos jurídicos necesarios para garantizar un Estado de Derecho en Nuevo León. Por ello, hemos avanzado en la aprobación de iniciativas de gran relevancia para la sociedad neolonesa, tales como la incorporación de los tribunales laborales al poder judicial, la expedición de la nueva Ley de Justicia Cívica, el robustecimiento de los derechos de las y los elementos de seguridad pública a fin de reconocer y dignificar su labor, y reconfigurado los tipos penales de delitos que atentan contra el bienestar social, como feminicidios, abusos sexuales y fraudes, por mencionar solo algunos ejemplos. Sin embargo, estamos conscientes, en nuestro carácter de ciudadanos activos y

legisladores, que las necesidades de Nuevo León requieren de nuestro total esfuerzo y compromiso, día con día, para poder seguir generando propuestas y logrando acuerdos que mejoren la calidad de vida de las y los neoloneses en los diferentes ámbitos de la vida, ya sea desde lo económico a lo cultural, o de la movilidad y ambiental hasta la cuestión hídrica o de seguridad.

Con ello en mente, la presente iniciativa centra sus esfuerzos en un tema en concreto: el despojo de inmuebles. Basta con revisar los datos proporcionados por la Fiscalía General de Justicia del Estado para darnos cuenta que dicho ilícito se ha ido presentando con mayor frecuencia en los años recientes. Para contextualizarlo, es menester señalar que en el año 2019 hubo 846 denuncias por despojo de cosas inmuebles o de aguas; en el 2020, siendo el primer año que se superaron las mil denuncias, hubo 1,022 de ellas; en el 2021, 1,406 denuncias; en el 2022, 1,360 denuncias, y, en lo que va del presente 2023, 890 denuncias (hasta el mes de agosto). Es decir, que, de continuar con la misma tendencia, se concluiría el año con cerca de 1,400 denuncias por el delito de despojo de inmuebles en la entidad.

Cabe mencionar que los presentes datos son sin contar la cifra negra, y también, al ser un tipo penal de naturaleza multidimensional, puede también ser encuadrado o involucrar otros hechos delictivos, como lo son el fraude, robo, allanamiento, invasión de inmuebles, la administración fraudulenta, abuso de confianza, o falsificación de documentos, por mencionar algunos ilícitos que también suelen ser recurrentes al configurarse el delito de despojo de inmuebles, por lo que la cifra real, se presume mucho mayor que la reportada y desglosada

Si bien ya se han presentado diferentes iniciativas en aras de disuadir la comisión del hecho delictivo en mención, en un acto de reconocimiento de la creciente problemática que aqueja año con año a miles de familias neolonesas, y que representa un riesgo no solamente para su bienestar físico y psicológico, sino también para su patrimonio, fruto de años o incluso generaciones de trabajo y de esfuerzo, el Pleno de este poder legislativo aprobó realizar mesas de trabajo, lideradas por la Comisión de Justicia y Seguridad Pública, para analizar y estudiar la problemática, y junto con autoridades municipales y estatales, Fiscalía General de Justicia del Estado, Poder Judicial del Estado, expertos, sociedad civil, y víctimas del delito, unir esfuerzos

que antes eran aislados, y así poder encontrar en equipo soluciones ante las lagunas legales que existen actualmente en la legislación y que facilitan el despojo de inmuebles en la entidad.

Bajo esa óptica, esta Comisión de Justicia y Seguridad Pública ha realizado tres mesas de trabajo<sup>1</sup>. Las primeras dos reuniones, al ser de carácter técnico, sirvieron para entender la problemática desde una perspectiva pragmática, pero también jurídica. La participación de los distintos entes y niveles de gobierno permitió identificar las áreas de oportunidad en la legislación, para poder impulsar reformas en la materia. Asimismo, expertos y grupos organizados de la sociedad civil, como el Colegio de Abogados o el Colegio de Notarios, participaron activamente en la identificación de la problemática, e incluso, nos compartieron una serie de propuestas e ideas a considerar para el momento en que se presentase una reforma

A continuación, se presenta una síntesis de los comentarios expresados en ambas mesas de trabajo.

---

<sup>1</sup> Mesa de Trabajo #1: <https://www.youtube.com/watch?v=mEkCSveDXnc&t=1482s>  
Mesa de Trabajo #2: <https://www.youtube.com/watch?v=keF4NyKrkPg>

Listado de Propuestas – Mesas de Trabajo		
Participante	Propuesta	Reseña
<b>Gustavo González Fuentes.</b> <i>Presidente del Colegio de Notarios Públicos del Estado</i>	<p><b>Hacer obligatorio el uso de biométricos del INE.</b> Acceso al Padrón del INE, para validar identificaciones.</p> <p><b>Hacer obligatorio el uso de testimonios originales.</b> Con kinograma original o expedición de un Segundo Testimonio expedido por el Archivo General de Notarias.</p> <p><b>Papel testimonio y sello notarial homologado de todos los notarios del Estado.</b></p> <p><b>Papel de seguridad con 16 sellos homologados.</b></p> <p><b>Expedición e inserción del sello digital notarial SDN en hojas testimonios, avalados por el Colegio Nacional de Notariado Mexicano.</b></p> <p><b>Alerta Registral y Catastral ¡Ponte Buzo!</b> De reciente creación por el IRCNL.</p>	Establecer en la ley la obligación de que un Notario Público utilice el biométrico emanado del INE, donde se le dé el acceso directo a un banco de información para que se verifique que la persona que está compareciendo ante el Notario Público sea quien dice ser.  Que el Notario Público valide los antecedentes de la escritura con quien se hizo la operación anterior. Ya sea un testimonio original y no una copia certificada del Registro Público o una copia del predial pagado.  Los testimonios que provengan de Notarios Públicos de otras entidades

federativas deberán ser avalados por la Dirección de Archivo General de Notarias vigente de la entidad Federativa a la que pertenezca el Notario. Una vez que tenga dicha certificación del testimonio expedido en otra entidad federativa, esta sea revisada por el Colegio de Notarios Públicos de Nuevo León.

Asimismo, se menciona que las escrituras públicas deberán tener el sello digital. Este sello digital avalado va a referir el acto jurídico, contrato traslativo de dominio, hipoteca, número de escritura y número de operación.

Los notarios están obligados a decir el antecedente y el tracto sucesivo registral.

		También se solicitará que el Notario Público valide el antecedente de la escritura, que sea por medio del testimonio original y no una copia certificada de registro o copia del predial pagado.
<b>Eugenio Montiel Amoroso. Director ejecutivo y General de Fomerrey</b>	<p><b>Propone una Fiscalía especializada para el delito de despojo.</b></p> <p><b>Propone que no se tome en cuenta la posesión para acreditar el delito de despojo.</b></p>	<p>Señala que, en septiembre del año 2022, se presentó una iniciativa de delitos contra el desarrollo urbano.</p> <p>También se presentó una iniciativa de Nueva Ley de Vivienda en el Estado de Nuevo León. Se reforma para darle un enfoque de derechos humanos a la regulación del instituto de vivienda de nuevo león.</p>
<b>Patricia Alejandra Gutiérrez Ramírez. Magistrada de la Undécima Sala Penal</b>	<b>Propone adicionar a la ley, un protocolo a seguir cuando los involucrados en este tipo de delitos sean personas con alguna discapacidad o bien,</b>	Menciona que abonaría mucho que se establezca alguna legislación o un dispositivo que

	<p><b>sean mujeres violentadas.</b></p> <p><b>Propone eliminar el dispositivo legal que permite el perdón en el delito de despojo de inmuebles para potencializar la suspensión condicional a proceso.</b></p> <p><b>Propone la restitución de los inmuebles como medida preventiva y de protección de las víctimas u ofendidos.</b></p>	mencione cuál sería el trámite para seguir cuando los involucrados en este tipo de delitos sean personas con alguna discapacidad o bien, sean mujeres violentadas.
<b>Rubén Alberto Garza. Colegio de Abogados de Nuevo León</b>	<p><b>Reformar el artículo 798 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, que no exista presunción iuris tantum al posesionario.</b></p> <p><b>Reformar el artículo 408 del Código Penal para el Estado de Nuevo León, para que el delito de despojo se persiga por querella y no por denuncia de oficio, como actualmente sucede.</b></p> <p><b>Reformar el artículo 398 del Código Penal para el Estado de Nuevo León, a fin de que la pena de prisión por la comisión de delito de desposo pueda ser una pena de trabajo en beneficio</b></p>	Menciona que todos los actos jurídicos en que se transmita la propiedad (ej. posesión) bajo cualquier figura jurídica que no sea la compraventa, al menos sean ratificados para firmar ante notario público por el propietario y por la persona que va a recibir la posesión y que dicha transmisión sea inscrita en IRCNL, exclusivamente por el Notario Público que dio fe, a ese acto jurídico o se inscriba de

	<p><b>de la comunidad durante todo el tiempo a que haya sido sentenciado.</b></p> <p><b>Propone que la acción penal por particular pueda ejercerse en casos de despojo.</b></p> <p><b>Suprimir la posibilidad de que se adquieran por prescripción adquisitiva, ya sea positiva o negativa, inmuebles inscritos en IRCNL.</b></p> <p><b>Que exista la obligación en la ley de que toda persona física que sea propietaria de al menos un inmueble en nuestro Estado, otorgue su disposición testamentaria al momento de adquirir el inmueble sino una multa.</b></p> <p><b>Todos los actos que transmitan la posesión que no sea compraventa que sea ratificado ante notario e inscrito por el en IRCNL. Que se inscriba de manera administrativa ante el IRCNL.</b></p>	<p>forma administrativa ante el IRCNL por medio de la comparecencia del propietario y de la persona que vaya a recibir la posesión.</p> <p>Esto a fin de que se inscriba el gravamen correspondiente en dicha escritura pública y con ello se prevenga la comisión del delito de despojo de inmueble.</p> <p>persona que vaya a recibir la posesión.</p> <p>El Colegio de abogados hará un programa de testamentos gratuitos</p>
<p><b>Pedro José Arce Jardón. Fiscal General de Justicia del Estado de Nuevo León</b></p>	<p><b>Propuesta de dar mayor difusión a las alertas catastrales</b></p>	<p>Se han percatado que existen poderes generales otorgados en</p>

	<p><b>Propone que todo acto que afecte el patrimonio de las personas deba elevarse a escritura pública</b></p>	actas fuera de protocolo o compraventas disfrazadas de otros actos jurídicos, es por esto que proponen un análisis para una iniciativa de reforma que obligue a que cualquier acto jurídico basado ante la fe de los notarios a través del cual se comprometan a que el patrimonio de las personas deba elevarse a nivel de escritura pública.
<b>Ana Bertha Garza.</b>  Archivo General de Notarías	<p><b>Propone reformas a la Ley de Notariado del Estado de Nuevo León.</b> La ley del notariado solo exige a los notarios que en su escritura conste que conocen a los comparecientes, sin especificar mayores requisitos.</p> <p>Propone reforma en la ley de notariado para que contemple la incorporación de datos biométricos y otros elementos que brinden certeza al notario sobre la identidad de las personas</p>	<p>Enfatiza que el delito de despojo protege la posesión y no la propiedad de una persona.</p> <p>Menciona que las personas se dan cuenta de que sus inmuebles están a nombre de otra persona cuando el impuesto predial aparece registrado a nombre de alguien más. Sin embargo, para que la</p>

	<p>Sugiere que se solicite una identificación oficial adicional, como el pasaporte, y que se pueda exigir la presentación del primer testimonio en transacciones de bienes inmuebles.</p> <p><b>Propone limitación de las actas fuera de protocolo y que sea obligatorio formar un apéndice.</b></p> <p><b>Propone que todos los poderes relacionados con actos de dominio se realicen exclusivamente mediante escritura pública, lo que brindaría mayor certeza jurídica a las partes involucradas.</b></p> <p><b>Propone que sea obligatorio registrar los poderes en el Registro Nacional de Poderes (RENAP) a nivel nacional</b></p> <p><b>Creación de una base de datos confiable y sugiere establecer dicha obligación para los notarios, lo que permitiría contar con un registro nacional de poderes que brinde certeza jurídica a nivel nacional.</b></p>	<p>fiscalía avance en el trámite de la denuncia, se debe acreditar la posesión, lo cual puede ser complicado debido a que las personas no visitan regularmente sus propiedades.</p> <p>La Representante del Archivo General, explica que en una escritura pública se incluyen todos los documentos relacionados con el acto, como comprobantes de pago de impuestos, certificados de gravámenes y la personalidad de las partes. Sin embargo, en un acta fuera de protocolo solo se hacen asientos explicativos, lo cual genera confusión y dificulta la obtención de documentos respaldatorios en caso de disputas legales</p>
--	--	---

<p><b>Juan Carlos Tolentino</b>, Colegio de Abogados</p>	<p>Propone una modificación en el pago de los avisos digitales y las alertas inmobiliarias, sugiriendo que se realice un único pago en lugar de pagar anualmente y refrendar el pago cada año. Lo cual permitiría que cualquier movimiento relacionado con un inmueble se comunique al propietario, evitando que se pierdan los avisos si no se realiza el refrendo anual.</p>	<p>En cuanto a las identificaciones, menciona la necesidad de implementar sistemas más seguros y sugiere que, en lugar de utilizar credenciales de elector o recibos de servicios públicos para identificación, se emplee la identificación biométrica mediante la huella digital o el escaneo del iris.</p> <p>En este sentido, considera que estas medidas serían más seguras y podrían ayudar a prevenir fraudes o suplantaciones de identidad.</p>
<p><b>Luis Orozco</b>, Vicefiscal de la Fiscalía General de Justicia del Estado</p>	<p><b>Propone folios electrónicos en IRCNL.</b></p> <p><b>Propone que los poderes relacionados con bienes inmuebles también sean otorgados en escritura pública.</b></p>	<p>Se enfatiza que cualquier notario o registrador público debe detener una operación si la información no coincide con el folio real y rectificarla. Esto busca limitar la simulación de actos jurídicos y evitar actos</p>

		<p>ilegales en el Registro Público o notariales. Además, se plantea la idea de obligar a los notarios a realizar consultas y registros biométricos para prevenir la suplantación de identidad y compartir esta información con la fiscalía para su verificación en tiempo real.</p> <p>Menciona que estaría bien realizar modificaciones en la legislación para garantizar que todas las escrituras y poderes relacionados con bienes inmuebles sean elevados a escritura pública.</p>
<b>Pedro Cisneros.</b> Poder Judicial del Estado de Nuevo León.	<p>Propone folios reales y electrónicos para escrituras en IRCNL.</p> <p>Propone que haya alguien de la fiscalía orientando en IRCNL sobre los delitos o anomalías en sus inmuebles.</p>	<p>Menciona que hay que homologar la ley del instituto con la ley general y adaptar el lenguaje al uso de tecnologías como el código</p>

		QR y la firma electrónica.
--	--	----------------------------

Asimismo, una vez que terminaron las mesas de trabajo, el Archivo General de Notarías nos hizo llegar su diagnóstico de la problemática, así como también propuestas para atender 2 cuestiones en concreto: la suplantación de identidad, y las actas fuera de protocolo. A continuación, se anexan los análisis que presentaron para su estudio, dado que también fueron considerados al momento de formular el decreto de la presente iniciativa.

SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD	
PROBLEMA	PROUESTA
<p>1. La Ley del Notariado del Estado de Nuevo León fue publicada en el año de 1983, por ende, los supuestos que contiene para comprobar la identidad de los comparecientes son hoy en día limitados.</p> <p>2. El 10% de las quejas contra notarios públicos se reclama la supuesta suplantación de identidad.</p> <p>3. Con la redacción de los artículos 106 y 107 de la Ley vigente, el notario solo tiene que conocer a los comparecientes y en caso contrario, que el compareciente presente una identificación oficial, fácilmente falsificable, para realizar actos jurídicos.</p>	<p>1. Modificar la redacción de los artículos 106 y 107 de la ley del Notariado para obligar al Notario a cerciorarse con mayores elementos de la identidad de las personas: Más de una identificación oficial y datos biométricos.</p>
<p><i>ARTÍCULO 106.- El Notario redactará las escrituras en idioma español, sin perjuicio de adicionar cuando las partes lo pidieran, traducciones en otro idioma hechas por perito que las mismas designaren y observándose las siguientes reglas:</i></p> <p>XI.- Hará constar bajo su fe:</p> <p>a) <u>Que conoce a los comparecientes y que a su juicio tienen capacidad legal;</u></p>	

**ARTICULO 107.- Para que el Notario de fe de conocer a los comparecientes y de que tienen capacidad legal, bastará que sepa su nombre y apellidos, que no observe en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tenga noticias de que estén sujetos a incapacidad civil.**

**En caso de no serle conocidos, hará constar su identidad y capacidad, si le presentan documentos oficiales que las acrediten o por la declaración de dos testigos a quienes conozca el Notario o en su defecto se identifique de la manera antes referida, quien así lo expresará en la escritura. Los testigos deberán ser mayores de edad; para que los testigos aseguren la identidad y capacidad legal de los otorgantes, bastará que sepan su nombre y apellidos, que no observen en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tengan conocimiento de que estén sujetos a incapacidad civil, para lo cual el Notario les explicará cuáles son las incapacidades naturales y civiles, exceptuando de esta explicación al testigo que sea perito en derecho. En sustitución del testigo que no supiere o no pudiere firmar, lo hará otra persona que al efecto elija y aquél imprimirá sus huellas digitales, en los términos del inciso e) de la fracción XI del artículo 106 de esta ley.**

<b>ACTAS FUERA DE PROTOCOLO</b>	
<b>PROBLEMA</b>	<b>PROPIUESTA</b>
1. La redacción del artículo 138, no es enfática en el deber de los Notarios de conservar copia de todos los documentos certificados en Actas Fuera de Protocolo.	1. Conformar un apéndice de cada Libro de Actas Fuera de Protocolo, modificando el artículo 138.
2. La redacción del artículo permite interpretaciones de que los libros no sean remitidos a la Dirección del Archivo General de Notarías.	2. Modificar el artículo 138 para que los Libros correspondientes a las Actas, sean remitidos al Archivo de Notarías al año de haber sido revisados por esta unidad administrativa.
3. La redacción del artículo 138 contraviene al 136 y permite que se puedan hacer constar ACTOS JURÍDICOS, como lo son los Poderes y actos con implicaciones traslativas de dominio	3. Limitar el uso de Actas Fuera de Protocolo a hacer constar solamente hechos jurídicos, modificando el artículo 138 de la Ley del Notariado.
4. El artículo 2449 del Código Civil permite que mediante Actas Fuera de	4. Modificar el Código Civil para que el mandato de actos de dominio y de

Protocolo se formalicen mandatos con implicaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles.	administración, forzosamente tenga que realizarse mediante escrituras públicas.
5. Son pocos los Poderes levantados ante Notarios Públicos de Nuevo León que son registrados en el Registro Nacional de Poderes Notariales (RENAP) Lo anterior conlleva a retrasos en la formalización de negocios al tener que buscar la validación de forma directa en los Libros que contengan los instrumentos públicos.	5 Modificar la Ley del Notariado para establecer la obligatoriedad de los Notarios en notificar a la Dirección del Archivo General de Notarías: <ul style="list-style-type: none"><li>• La formalización de Poderes de actos de dominio y de administración.</li><li>• La revocación o modificación de todos los Poderes.</li></ul>
<b>LEY DEL NOTARIADO</b>	
<p><i>ARTÍCULO 136.- Acta notarial es el Instrumento original que el Notario levanta fuera de Protocolo para hacer constar un <b>hecho jurídico</b> y que tiene la firma y el sello del Notario. Dicho instrumento deberá contener el número de registro que cronológica y progresivamente le corresponda en el Libro de Control de Actas fuera de Protocolo.</i></p> <p><i>ARTICULO 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 se registrarán con numeración progresiva y por orden cronológico todas las actas que autoricen fuera de Protocolo mediante un <b>asiento debidamente explicativo</b> que contenga el <b>acto o hecho jurídico</b> y las partes intervenientes de cada una de ellas, el cual por ningún concepto deberá borrarse o alterarse. Este libro se cerrará cada año con la anotación correspondiente, autorizada por el Notario y <b>formará parte del Archivo de la Notaría</b>. Una vez que se agote la capacidad del libro de que se trate, quien tenga delegada dicha facultad de acuerdo a la Ley Orgánica de la Administración Pública, asentará la anotación de cierre correspondiente, y el Notario se proveerá de nuevo libro para seguir actuando, el cual se autorizará conforme a los términos antes indicados.</i></p> <p><i>Los Notarios remitirán al Archivo General de Notarías durante el mes de agosto un respaldo electrónico de las actas del libro abierto 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.</i></p>	
<b>CÓDIGO CIVIL</b>	
<p><i>ARTICULO 2449.- El mandato debe otorgarse en escritura pública o en carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante Notario.</i></p> <p>I.- Cuando sea general;</p> <p>II.- Cuando el interés del negocio para el que se confiere llegue a dos veces el valor mensual de la Unidad de Medida y Actualización.</p>	

III.- Cuando en virtud de él haya de ejecutar el mandatario, a nombre del mandante, algún acto que conforme a la ley debe constar en instrumento público.

Por último, esta Comisión optó también por abrir las puertas del Congreso a quienes nos motivan a trabajar día con día: las y los ciudadanos de Nuevo León. Al haberse enterado de los trabajos en la materia, diversos ciudadanos se han estado acercando a las distintas oficinas legislativas para exponer sus casos y buscar asesoría. Por ello y con el fin de conocer sus experiencias para enriquecer las propuestas técnicas de las primeras dos reuniones, se consideró óptimo el organizar una tercera mesa de trabajo con víctimas del delito. Sus casos, vivencias y conocimiento en la materia, nos permitió identificar los distintos mecanismos y modus operandi que los criminales han estado aprovechando. Desde la participación de notarios que simulan operaciones de compra y venta sin el consentimiento de los propietarios, o poseedores que entran a los predios de manera violenta y amenazante, hasta quienes sufren los despojos a causa de documentos apócrifos que señalan un mejor derecho.

Dentro de los diferentes retos que esta Comisión atravesó, destacamos la ya mencionada naturaleza multidisciplinaria del despojo de inmuebles. Si bien el Código Penal para el Estado ya contempla en su artículo 397 el tipo penal que encuadra la conducta a sancionar, por medio de las mesas de trabajo y las reuniones con víctimas y expertos, esta Comisión identificó que, para proveer al Estado con un marco normativo fuerte y funcional que permita alcanzar el ideal de justicia, es necesario también modificar diferentes legislaciones y procedimientos que van más allá del derecho penal sancionador, tales como las cuestiones civiles, notariales, y de registro del estado.

Buscando proveer una solución holística y multifacética al despojo de inmuebles, la presente iniciativa reúne las ideas y visiones de diversos grupos legislativos, autoridades municipales, órganos del estado, Fiscalía General de Justicia, poder judicial, organizaciones civiles, expertos, académicos, ciudadanía en general y víctimas del delito, y es resultado de meses de trabajo, esfuerzo, colaboración, coordinación y análisis técnico en equipo.

Cabe mencionar que durante estos últimos meses se trabajó en un pre proyecto de la presente iniciativa, la cual fue compartida con los grupos legislativos representados en la Comisión de Justicia y Seguridad Pública de la Septuagésima Sexta Legislatura, la Fiscalía General de Justicia del Estado, el Poder Judicial, el Instituto Registral y Catastral del Estado, el Archivo General de Notarías del Estado, el Colegio de Abogados de Nuevo León, el Colegio de Notarios de Nuevo León, y FOMERREY. Desde la primera propuesta de reforma, recibimos comentarios muy valiosos por parte de dichas instituciones, las cuales se integran en el presente texto y nos ayudan a fortalecer la iniciativa en cuestión.

Producto de las mesas de trabajo y de los comentarios técnicos y pragmáticos que nos han hecho llegar en estos últimos meses, es que se llegó a la siguiente propuesta:

<b>INICIATIVA INTEGRAL. DESPOJO DE INMUEBLES</b>	
<b>TEXTO VIGENTE</b>	<b>TEXTO PROPUESTO</b>
<b>LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN</b>	
Artículo 84.- Los Notarios, en el ejercicio de su profesión, deben guardar reserva sobre lo pasado ante ellos y están sujetos a las disposiciones del Código Penal sobre violación al secreto profesional, salvo los informes que obligatoriamente establezcan las Leyes respectivas.	...
(Sin correlativo)	<p><b>Los notarios están obligados a manifestar y asentar el antecedente y el trácto sucesivo registral del acto u hecho correspondiente. Además, el Notario Público deberá validar el antecedente de la escritura pública por medio del testimonio original o copia certificada del predial pagado, verificando si el bien de que se trate forma parte de un patrimonio familiar.</b></p> <p><b>Asimismo, deberán utilizar la Alerta Registral y Catastral del Instituto Registral y Catastral del Estado de</b></p>

INICIATIVA INTEGRAL. DESPOJO DE INMUEBLES	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
	Nuevo León cuando den fe de cualquier acto u hecho jurídico del cual se le deba notificar a dicha institución.
Artículo 87.- Los folios son las hojas numeradas, selladas y autorizadas que serán cronológicamente utilizadas y ordenadas y sólidamente empastadas para constituir los libros. Cada folio se utilizará por ambas caras, constituyéndose por dos páginas.	Artículo 87.- .
Los folios son propiedad del Estado pero su manejo queda bajo la estricta responsabilidad del Notario, durante el tiempo que deba conservarlos en términos de esta Ley.	...
Los folios serán adquiridos previo pago de los derechos correspondientes en la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, serán autorizados por la Dirección del Archivo General de Notarías mediante perforaciones, código de barras o cualquier otro medio indubitable que impida su falsificación, serán numerados progresivamente respecto de cada Notaría, anteponiendo el número de la Notaría en la cual serán utilizados, la demarcación asignada y tendrán impreso o grabado el sello. La entrega de folios no podrá exceder de tres mil.	...
(Sin correlativo)	El notario deberá suspender cualquier proceso cuando la información no coincida con el folio real correspondiente.
Artículo 104.- Escritura Pública es el Instrumento que el Notario asienta en su protocolo y autoriza con su firma y	Artículo 104.-...

<b>INICIATIVA INTEGRAL. DESPOJO DE INMUEBLES</b>	
<b>TEXTO VIGENTE</b>	<b>TEXTO PROPUESTO</b>
<p>sello para hacer constar el o los actos jurídicos que en el mismo se contienen.</p> <p>(Sin correlativo)</p>	<p>Cuando se otorgue, revoque, termine o renuncie un poder o mandato, otorgados por personas físicas o personas morales con fines no mercantiles, ante Notario, éste, deberá notificar a la Dirección del Archivo General de Notarías, dentro de los cinco días hábiles siguientes a su otorgamiento.</p> <p>El aviso de otorgamiento o modificación de un mandato o poder dirigido a la Dirección del Archivo, deberá, contener los siguientes datos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I. Nombre completo del Notario Público ante el cual se levantó el instrumento público;</li> <li>II. Carácter con que actúa la persona titular de la Notaría;</li> <li>III. Número de Notaría Pública;</li> <li>IV. Distrito a la que pertenece la Notaría;</li> <li>V. Fecha de elaboración del tipo de instrumento;</li> <li>VI. Número de instrumento;</li> <li>VII. Libro;</li> <li>VIII. Lugar de otorgamiento;</li> <li>IX. Nombre completo del o los contratantes;</li> </ul>

INICIATIVA INTEGRAL. DESPOJO DE INMUEBLES	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
	<p>X. Registro Federal de Contribuyentes del o los contratantes;</p> <p><b>XI. Tratándose de personas jurídicas, su denominación o razón social;</b></p> <p><b>XII. Clave Única del Registro de Población de los contratantes;</b></p> <p><b>XIII. Nacionalidad de los contratantes;</b></p> <p><b>XIV. Tipo de mandato, y</b></p> <p><b>XV. Facultades conferidas al mandatario.</b></p>
(Sin correlativo)	<p><b>Artículo 104 Bis. - La Dirección del Archivo General de Notarías, será la responsable de inscribir el aviso de otorgamiento o modificación de un mandato o poder, en la Plataforma del Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales, perteneciente a la Secretaría de Gobernación, dentro de los cinco días hábiles contados a partir de su recepción.</b></p>
Artículo 105.- Las escrituras se asentarán con letra clara, sin abreviaturas, salvo el caso de inserción de documentos y sin guarismos, a no ser que la misma cantidad aparezca asentada con Letras. Los blancos o huecos, si los hubiere, se cubrirán con líneas de tinta, precisamente antes de que se firme la escritura.	...
Las palabras, letras o signos que se hayan de testar, se tacharán con una línea que las deje legibles. Puede	...

INICIATIVA INTEGRAL. DESPOJO DE INMUEBLES	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
entrerrenglonarse lo que se deba agregar. Al final de la escritura se salvará lo testado o entrerrenglonado, haciéndose constar que lo testado no vale y que lo entrerrenglonado si vale y se especificará el número de palabras, letras y signos testados y el de los entrerrenglonados.	
Si quedare algún espacio en blanco antes de las firmas, será llenado con líneas de tinta. Se prohíben las enmendaduras y raspaduras.	...
	<b>Asimismo, las escrituras públicas deberán tener sello digital avalado por la institución competente. Este sello digital avalado referirá el acto jurídico, número de escritura y número de operación.</b>
Artículo 106.- El Notario redactará las escrituras en idioma español, sin perjuicio de adicionar cuando las partes lo pidieran, traducciones en otro idioma hechas por perito que las mismas designaren y observándose las siguientes reglas:	Artículo 106.-...
I a VIII...	I a VIII...
IX.- ...	IX...
(Sin correlativo)	<p><b>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 un testimonio original o copia certificada del predial pagado.</b></p> <p><b>Tratándose de bienes inmuebles propiedad del organismo promotor de la vivienda y la regularización en el estado, se deberá dar vista a dicho</b></p>

INICIATIVA INTEGRAL. DESPOJO DE INMUEBLES	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
	<p>organismo previo a cualquier procedimiento o protocolización del acto jurídico del que se trate.</p> <p>Los testimonios que provengan de Notarios Públicos de otras Entidades Federativas deberán ser avalados por la Dirección de Archivo General de Notarías vigente de la Entidad Federativa a la que pertenezca el Notario.</p>
X.- ...	X.- ...
XI.- ...	XI.- ...
a) Que conoce a los comparecientes y que a su juicio tienen capacidad legal;	a) Que conoce a los comparecientes <b>conforme a lo dispuesto por el artículo 107 de la presente Ley</b> y que a su juicio tienen capacidad legal;
b) a f)...  Artículo 107.- Para que el Notario de fe de conocer a los comparecientes y de que tienen capacidad legal, <del>bastará que sepa su nombre y apellidos, que no observe en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tenga noticias de que estén sujetos a incapacidad civil.</del>	b) a f)...  Artículo 107.- Para que el Notario de fe de conocer a los comparecientes y de que tienen capacidad legal, <b>deberá constatar su identidad y capacidad en términos del siguiente párrafo; además deberá observar en ellos que no existan manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tenga noticias de que estén sujetos a incapacidad civil.</b>
En caso de no serle conocidos, hará constar su identidad y capacidad, si le presentan documentos oficiales que las acrediten o por la declaración de dos testigos a quienes conozca el Notario o en su defecto se identifique de la manera antes referida, quien así lo expresará en la escritura. Los testigos deberán ser mayores de edad; para que	<b>Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el notario hará constar su identidad y capacidad, con documentos oficiales que las acrediten, que tengan fotografía, nombre y apellidos de la persona de quien se trate o el documento de identidad que llegaren a autorizar las Autoridades Competentes, los</b>

<b>INICIATIVA INTEGRAL. DESPOJO DE INMUEBLES</b>	
<b>TEXTO VIGENTE</b>	<b>TEXTO PROPUESTO</b>
los testigos aseguren la identidad y capacidad legal de los otorgantes, bastará que sepan su nombre y apellidos, que no observen en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tengan conocimiento de que estén sujetos a incapacidad civil, para lo cual el Notario les explicará cuáles son las incapacidades naturales y civiles, exceptuando de esta explicación al testigo que sea perito en derecho. En sustitución del testigo que no supiere o no pudiere firmar, lo hará otra persona que al efecto elija y aquél imprimirá sus huellas digitales, en los términos del inciso e) de la fracción XI del artículo 106 de esta ley.	<b>cuales examinará y agregará en copia al apéndice, mismos que deberán ser validados a través de biométricos y verificación de las instituciones que emiten dichos documentos oficiales, debiendo dejar constancia de ello. Asimismo, se deberá de contar con la declaración de dos testigos a quienes conozca el Notario o en su defecto se identifique de la manera antes referida, quien así lo expresará en la escritura. Los testigos deberán ser mayores de edad; para que los testigos aseguren la identidad y capacidad legal de los otorgantes, bastará que sepan su nombre y apellidos, que no observen en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tengan conocimiento de que estén sujetos a incapacidad civil, para lo cual el Notario les explicará cuáles son las incapacidades naturales y civiles, exceptuando de esta explicación al testigo que sea perito en derecho En sustitución del testigo que no supiere o no pudiere firmar, lo hará otra persona que al efecto elija y aquél imprimirá sus huellas digitales, en los términos del inciso e) de la fracción XI del artículo 106 de esta ley.</b>
Artículo 133.- ...	Artículo 133.- ...  <b>Las hojas tendrán características de papel de seguridad con sello digital notarial homologado, autorizado por el Ejecutivo del Estado, por conducto de quien tenga delegada esta facultad en los términos de la Ley</b>

<b>INICIATIVA INTEGRAL. DESPOJO DE INMUEBLES</b>	
<b>TEXTO VIGENTE</b>	<b>TEXTO PROPUESTO</b>
	Orgánica de la Administración Pública del Estado de Nuevo León.
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 el acto o hecho jurídico y las partes intervinientes de cada una de ellas, 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, quien tenga delegada dicha facultad de acuerdo a la Ley Orgánica de la Administración Pública, asentará la anotación de cierre correspondiente, y el Notario se proveerá de nuevo libro para seguir actuando, el cual se autorizará conforme a los términos antes indicados.	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 el hecho jurídico y las partes intervinientes de cada una de ellas, 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, <b>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.</b>
(Sin correlativo)	Cuando el Notario advierta que ha utilizado 290 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	Los Notarios remitirán al Archivo General de Notarías durante el mes de

INICIATIVA INTEGRAL. DESPOJO DE INMUEBLES	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
agosto un respaldo electrónico de las actas del libro abierto 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.	agosto un respaldo electrónico de los <b>asientos, actas y apéndices</b> del libro abierto 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
(Sin correlativo)	<b>Artículo 138 Bis. - El titular de la Notaría, llevará una carpeta en donde quedarán depositados copia 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.</b> 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.
(Sin correlativo)	<b>Artículo 138 Bis 1.- A más tardar tres meses después de la fecha del cierre del Libro de Actas Fuera de Protocolo a que pertenezcan, las carpetas o Apéndices se encuadernarán ordenadamente y serán entregados de forma inmediata a la Dirección del Archivo General de Notarías.</b>

CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

<b>INICIATIVA INTEGRAL. DESPOJO DE INMUEBLES</b>	
<b>TEXTO VIGENTE</b>	<b>TEXTO PROPUESTO</b>
ARTÍCULO 98 BIS 3. SON ÓRDENES DE PROTECCIÓN PREVENTIVAS LAS SIGUIENTES:	ARTÍCULO 98 BIS 3.
I. RETENCIÓN Y GUARDA DE ARMAS DE FUEGO QUE ESTÉN EN POSESIÓN DEL AGRESOR. ES APLICABLE LO ANTERIOR A LAS ARMAS PUNZANTES, CORTANTES Y CONTUNDENTES Y CUALQUIER COMBINACIÓN DE LAS ANTERIORES QUE, INDEPENDIENTEMENTE DE SU USO, HAYAN SIDO EMPLEADAS PARA AMENAZAR O LESIONAR A LA VÍCTIMA U OFENDIDO;	I...
II. INVENTARIO DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD COMÚN, INCLUYENDO LOS IMPLEMENTOS DE TRABAJO DE LA VÍCTIMA U OFENDIDO;	II...
III. USO Y GOCE DE BIENES MUEBLES QUE SE ENCUENTREN EN EL INMUEBLE QUE SIRVA DE DOMICILIO A LA VÍCTIMA U OFENDIDO;	III...
IV. ACCESO AL DOMICILIO COMÚN DE LA VÍCTIMA U OFENDIDO Y EL AGRESOR, DE AUTORIDADES POLICÍACAS O DE PERSONAS QUE AUXILIEN AL SUJETO PASIVO DE LA CONDUCTA DESCrita COMO DELICTUOSA, PARA TOMAR LAS PERTENENCIAS PERSONALES Y FAMILIARES DE LA O LAS VÍCTIMAS U OFENDIDOS QUE VIVAN EN EL DOMICILIO;	IV. ACCESO AL DOMICILIO COMÚN DE LA VÍCTIMA U OFENDIDO Y EL AGRESOR, DE AUTORIDADES POLICÍACAS O DE PERSONAS QUE AUXILIEN AL SUJETO PASIVO DE LA CONDUCTA DESCrita COMO DELICTUOSA, PARA TOMAR LAS PERTENENCIAS PERSONALES Y FAMILIARES DE LA O LAS VÍCTIMAS U OFENDIDOS QUE VIVAN EN EL DOMICILIO; ASÍ COMO LA RESTITUCIÓN ANTICIPADA A LA VÍCTIMA U OFENDIDO DE SUS BIENES INMUEBLES O DERECHOS REALES;

<b>INICIATIVA INTEGRAL. DESPOJO DE INMUEBLES</b>	
<b>TEXTO VIGENTE</b>	<b>TEXTO PROPUESTO</b>
V. ENTREGA INMEDIATA DE OBJETOS DE USO PERSONAL Y DOCUMENTOS DE IDENTIDAD DE LA VÍCTIMA U OFENDIDO Y DE SUS FAMILIARES QUE VIVAN EN EL DOMICILIO;	V...
VI. AUXILIO POLICÍACO DE REACCIÓN INMEDIATA A FAVOR DE LA VÍCTIMA U OFENDIDO, CON AUTORIZACIÓN EXPRESA DE INGRESO AL DOMICILIO DONDE SE LOCALICE ESTA ÚLTIMA EN EL MOMENTO DE SOLICITAR EL AUXILIO, O	VI...
VII. BRINDAR AL AGRESOR SERVICIOS REEDUCATIVOS INTEGRALES, ESPECIALIZADOS, GRATUITOS Y CON PERSPECTIVA DE GÉNERO, EN INSTITUCIONES DEBIDAMENTE ACREDITADAS.	VII...
EN EL CASO DE LO DISPUESTO EN LAS FRACCIONES I, III Y V SE RESPETARÁN SIEMPRE LOS DERECHOS DE TERCEROS.	.
LAS ÓRDENES DE PROTECCIÓN DE EMERGENCIA Y PREVENTIVAS, SÓLO PODRÁN SER DECRETADAS POR LA AUTORIDAD JUDICIAL. SI SON SOLICITADAS DURANTE LA ETAPA DE PREPARACIÓN DE LA ACCIÓN PENAL, EL MINISTERIO PÚBLICO SOLICITARÁ SU EXPEDICIÓN AL JUEZ COMPETENTE.	...
(Sin correlación)	DE IGUAL FORMA, PODRÁN DECRETARSE ESTAS MEDIDAS EN

INICIATIVA INTEGRAL. DESPOJO DE INMUEBLES	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
	EL CASO DE QUE SE DENUNCIE CUALQUIER HECHO O ACTIVIDAD DE LA QUE SE HAYA TENIDO CONOCIMIENTO A TRAVÉS DE LAS ALERTAS REGISTRAL Y/O CATASTRAL EN COORDINACIÓN CON LAS AUTORIDADES COMPETENTES.
<b>ARTICULO 399.- SI PARA COMETER EL DELITO SE DESTRUYE LA PROPIEDAD, SE OBSERVERAN LAS REGLAS DEL CONCURSO.</b>	<b>ARTÍCULO 399.- SI PARA COMETER EL DELITO SE DESTRUYE LA PROPIEDAD, O SI UNA VEZ REALIZADA LA DESPOSESIÓN SE MATERIALIZARA LA DESTRUCCIÓN, O EN ALGUNO DE ESOS MOMENTOS SE REALIZARA OTRA CONDUCTA DELICTIVA, SE OBSERVARÁN LAS REGLAS DEL CONCURSO.</b>
(Sin correlativo)	<p><b>ARTÍCULO 400 BIS. LA SANCIÓN</b> PREVISTA EN EL ARTÍCULO 398 SE INCREMENTARÁ EN UNA MITAD CUANDO EN LA COMISIÓN DEL DELITO DE DESPOJO DE COSAS INMUEBLES O AGUAS EN LOS SIGUIENTES CASOS:</p> <p>I. CUANDO EL DELITO SE COMETA EJERCIENDO VIOLENCIA FÍSICA O MORAL;</p> <p>II. CUANDO PARA LA COMISIÓN DEL DELITO SE FORMALICE O SE INSCRIBA EN EL REGISTRO</p>

INICIATIVA INTEGRAL. DESPOJO DE INMUEBLES	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
	<p>PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, UN ACTO JURÍDICO TRASLATIVO DE LA PROPIEDAD O POSESIÓN, SIEMPRE QUE:</p> <p>A. SE UTILICEN DOCUMENTOS FALSOS PARA SU FORMALIZACIÓN O INSCRIPCIÓN;</p> <p>B. SE SUPLANTARE LA IDENTIDAD DEL LEGÍTIMO PROPIETARIO O POSEEDOR DEL BIEN INMUEBLE, O DE SU REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO; O,</p> <p>C. LA PROPIEDAD O POSESIÓN SE TRANSMITA POR MANDATO QUE NO HAYA SIDO OTORGADA POR EL LEGÍTIMO PROPIETARIO O POSEEDOR DEL BIEN INMUEBLE O DE SU REPRESENTANTE LEGAL, O BIEN, CUANDO PARA LA FORMALIZACIÓN DE ESE CONTRATO DE MANDATO SE SUPLANTARE LA IDENTIDAD DE ALGUNO DE ELLOS.</p> <p>III. CUANDO PARA LA COMISIÓN DEL DELITO SE SIMULE LA FORMALIZACIÓN O INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, DE UN ACTO JURÍDICO TRASLATIVO DE LA PROPIEDAD O POSESIÓN, O DE UN CONTRATO DE MANDATO QUE POSIBILITE AL MANDATARIO LA TRANSMISIÓN DE ESOS DERECHOS REALES;</p> <p>IV. CUANDO EL SUJETO ACTIVO DEL DELITO, POR CUALQUIER MEDIO A TRAVÉS DE SÍ O POR INTERPÓSITA PERSONA, OBTENGA</p>

INICIATIVA INTEGRAL. DESPOJO DE INMUEBLES	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
	<p>O INTENTE OBTENER UN LUCRO A TRAVÉS DE LA EJECUCIÓN DE ACTOS DE DOMINIO DEL BIEN INMUEBLE DESPOJADO O DE LOS BIENES MUEBLES LOCALIZADOS EN EL INMUEBLE DESPOJADO; O,</p> <p>V. RESPECTO A LA PERSONA SERVIDORA PÚBLICA QUE, DERIVADO DE SU EMPLEO, CARGO O COMISIÓN, CUENTE CON INFORMACIÓN O PARTICIPACIÓN RELATIVA AL REGISTRO DE BIENES INMUEBLES Y PARTICIPE DOLOSAMENTE EN LA COMISIÓN DEL DELITO.</p> <p>VI. CUANDO EL DESPOJO SE HAYA REALIZADO RESPECTO DE BIENES PROPIEDAD O BAJO LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO Y DE LOS ORGANISMOS QUE CONFORMAN SU ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, INDEPENDIENTEMENTE DE SU NATURALEZA JURÍDICA, O BIEN SEAN OBJETO DE UN PROGRAMA SOCIAL.</p>
ARTÍCULO 401 BIS.- EN EL DELITO DE DESPOJO DE INMUEBLE, EL PERDÓN DEL OFENDIDO EXTINGUE LA ACCIÓN PENAL EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 111 DE ESTE ORDENAMIENTO, UNA VEZ QUE SE HAYA RESTITUIDO EL INMUEBLE Y QUE NO HUBIERE RESULTADO DAÑADO.	ARTÍCULO 401 BIS.- SE PODRÁN DECRETAR ÓRDENES DE PROTECCIÓN PARA EFECTOS DE LA RESTITUCIÓN ANTICIPADA A LA VÍCTIMA U OFENDIDO DE SUS BIENES INMUEBLES O DERECHOS REALES.
CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN	
Art. 2449.- El mandato debe otorgarse en escritura pública o en carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas	Art. 2449.-...

<b>INICIATIVA INTEGRAL. DESPOJO DE INMUEBLES</b>	
<b>TEXTO VIGENTE</b>	<b>TEXTO PROPUESTO</b>
las firmas del otorgante y testigos ante Notario.	
I a III... <i>(Sin correlativo)</i>	I a III... <b>El mandato de actos de dominio y de administración deberá otorgarse sin excepción en escritura pública.</b>
<b>LEY DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN</b>	
Artículo 7.- El Instituto tendrá por objeto integrar, electrónicamente, la información de las bases de datos y archivos públicos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en su caso, y el Catastro del Estado, con el objeto de brindar seguridad y certidumbre a los actos jurídicos celebrados o con efectos en el Estado, promover y procurar la eficiencia y eficacia de las funciones administrativas del Gobierno de Nuevo León y fortalecer el funcionamiento racional de la sociedad, procurando que en el Estado se cuente con información veraz y confiable; así como realizar las funciones y prestar los servicios relativos al registro público de la propiedad y del comercio y el catastro en el Estado.	Artículo 7.-...
<i>(Sin correlativo)</i>	<b>Para efectos de lo anterior, entre otros instrumentos, empleará la Alerta Registral y Catastral en términos de lo que se disponga en el reglamento correspondiente.</b>

Por lo antes expuesto es que ponemos a consideración de la Asamblea el siguiente proyecto de:

## **DECRETO**

**ARTÍCULO PRIMERO.** – Se reforman por la adición de un segundo y tercer párrafo el artículo 84, un cuarto párrafo al artículo 87, un segundo y tercer párrafo al artículo 104, un artículo 104 bis, un cuarto párrafo al artículo 105, un segundo, tercer y cuarto párrafo a la fracción IX del artículo 106, por modificación el inciso a) de la fracción XI del artículo 106, el artículo 107, por adición de un segundo párrafo al artículo 133, y un segundo párrafo al artículo 138, un artículo 138 bis y otro 138 bis 1, todos de la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

### **Artículo 84.- ...**

**Los notarios están obligados a manifestar y asentar el antecedente y el trámite sucesivo registral del acto u hecho correspondiente. Además, el Notario Público deberá validar el antecedente de la escritura pública por medio del testimonio original o copia certificada del predial pagado, verificando si el bien de que se trate forma parte de un patrimonio familiar.**

**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 del cual se le deba notificar a dicha institución.**

### **Artículo 87.- ...**

...

...

**El notario deberá suspender cualquier proceso cuando la información no coincida con el folio real correspondiente.**

### **Artículo 104.- ..**

Cuando se otorgue, revoque, termine o renuncie un poder o mandato, otorgados por personas físicas o personas morales con fines no mercantiles, ante Notario, éste deberá notificar a la Dirección del Archivo General de Notarías, dentro de los cinco días hábiles siguientes a su otorgamiento.

El aviso de otorgamiento o modificación de un mandato o poder dirigido a la Dirección del Archivo, deberá, contener los siguientes datos:

- I. Nombre completo del Notario Público ante el cual se levantó el instrumento público;
- II. Carácter con que actúa la persona titular de la Notaría;
- III. Número de Notaría Pública;
- IV. Distrito a la que pertenece la Notaría;
- V. Fecha de elaboración del tipo de instrumento;
- VI. Número de instrumento;
- VII. Libro;
- VIII. Lugar de otorgamiento;
- IX. Nombre completo del o los contratantes;
- X. Registro Federal de Contribuyentes del o los contratantes;
- XI. Tratándose de personas jurídicas, su denominación o razón social;
- XII. Clave Única del Registro de Población de los contratantes;
- XIII. Nacionalidad de los contratantes;
- XIV. Tipo de mandato, y
- XV. Facultades conferidas al mandatario.

**Artículo 104 Bis.** - La Dirección del Archivo General de Notarías, será la responsable de inscribir el aviso de otorgamiento o modificación de un mandato o poder, en la Plataforma del Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales, perteneciente a la Secretaría de Gobernación, dentro de los cinco días hábiles contados a partir de su recepción.

**Artículo 105.- ...**

...

...

Asimismo, las escrituras públicas deberán tener sello digital avalado por la institución competente. Este sello digital avalado referirá el acto jurídico, número de escritura y número de operación.

**Artículo 106.- . .**

I a VIII.- ...

IX.- ...

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 un testimonio original o copia certificada del predial pagado.

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.

Los testimonios que provengan de Notarios Públicos de otras Entidades Federativas deberán ser avalados por la Dirección de Archivo General de Notarías vigente de la Entidad Federativa a la que pertenezca el Notario.

X.- ...

XI.- ...

- a) Que conoce a los comparecientes **conforme a lo dispuesto por el artículo 107 de la presente Ley** y que a su juicio tienen capacidad legal;
- b) a f) ...

**Artículo 107.-** Para que el Notario de fe de conocer a los comparecientes y de que tienen capacidad legal, **deberá constatar su identidad y capacidad en términos del siguiente párrafo; además deberá observar** en ellos **que no existan manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tenga noticias de que estén sujetos a incapacidad civil.**

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el notario hará constar su identidad y capacidad, **con** documentos oficiales que las acrediten, **que tengan fotografía, nombre y apellidos de la persona de quien se trate o el documento de identidad que llegaren a autorizar las Autoridades Competentes, los cuales examinará y agregará en copia al apéndice, mismos que deberán ser validados a través de biométricos y verificación de las instituciones que emiten dichos documentos oficiales, debiendo dejar constancia de ello.** Asimismo, se deberá de contar con la declaración de dos testigos a quienes conozca el Notario o en su defecto se identifique de la manera antes referida, quien así lo expresará en la escritura. Los testigos deberán ser mayores de edad; para que los testigos aseguren la identidad y capacidad legal de los otorgantes, bastará que sepan su nombre y apellidos, que no observen en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tengan conocimiento de que estén sujetos a incapacidad civil, para lo cual el Notario les explicará cuáles son las incapacidades naturales y civiles, exceptuando de esta explicación al testigo que sea perito en derecho. En sustitución del testigo que no supiere o no pudiere firmar, lo hará otra persona que al efecto elija y aquél imprimirá sus huellas digitales, en los términos del inciso e) de la fracción XI del artículo 106 de esta ley.

**Artículo 133.- ...**

**Las hojas tendrán características de papel de seguridad con sello digital 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.**

**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 el hecho jurídico y las partes intervinientes de cada una de ellas, 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 290 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 Notarias durante el mes de agosto un respaldo electrónico de los **asientos, actas y apéndices** del libro abierto 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 copia 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.**

**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.- A más tardar tres meses después de la fecha del cierre del Libro de Actas Fuera de Protocolo a que pertenezcan, las carpetas o Apéndices se encuadernarán ordenadamente y serán entregados de forma inmediata a la Dirección del Archivo General de Notarías.**

**ARTÍCULO SEGUNDO.** – Se reforman por modificación la fracción IV del artículo 98 Bis 3, el artículo 399, y 401 Bis, y la adición de un artículo 400 bis, todos del Código Penal para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

**Artículo 98 Bis 3.- ...**

**I a III.- ...**

**IV.- ACCESO AL DOMICILIO COMÚN DE LA VÍCTIMA U OFENDIDO Y EL AGRESOR, DE AUTORIDADES POLICÍACAS O DE PERSONAS QUE AUXILIEN AL SUJETO PASIVO DE LA CONDUCTA DESCRITA COMO DELICTUOSA, PARA TOMAR LAS PERTENENCIAS PERSONALES Y FAMILIARES DE LA O LAS VÍCTIMAS U OFENDIDOS QUE VIVAN EN EL DOMICILIO; ASÍ COMO LA RESTITUCIÓN ANTICIPADA A LA VÍCTIMA U OFENDIDO DE SUS BIENES INMUEBLES O DERECHOS REALES;**

**V a VII.- ...**

...

...

DE IGUAL FORMA, PODRÁN DECRETARSE ESTAS MEDIDAS EN EL CASO DE QUE SE DENUNCIE CUALQUIER HECHO O ACTIVIDAD DE LA QUE SE HAYA TENIDO CONOCIMIENTO A TRAVÉS DE LAS ALERTAS REGISTRAL Y/O CATASTRAL EN COORDINACIÓN CON LAS AUTORIDADES COMPETENTES.

**ARTÍCULO 399.-** SI PARA COMETER EL DELITO SE DESTRUYE LA PROPIEDAD, O SI UNA VEZ REALIZADA LA DESPOSESIÓN SE MATERIALIZARA LA DESTRUCCIÓN, O EN ALGUNO DE ESOS MOMENTOS SE REALIZARA OTRA CONDUCTA DELICTIVA, SE OBSERVARÁN LAS REGLAS DEL CONCURSO.

**ARTÍCULO 400 BIS.** LA SANCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 398 SE INCREMENTARÁ EN UNA MITAD CUANDO EN LA COMISIÓN DEL DELITO DE DESPOJO DE COSAS INMUEBLES O AGUAS EN LOS SIGUIENTES CASOS:

- I. CUANDO EL DELITO SE COMETA EJERCIENDO VIOLENCIA FÍSICA O MORAL;
- II. CUANDO PARA LA COMISIÓN DEL DELITO SE FORMALICE O SE INSCRIBA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, UN ACTO JURÍDICO TRASLATIVO DE LA PROPIEDAD O POSESIÓN, SIEMPRE QUE:
  - A. SE UTILICEN DOCUMENTOS FALSOS PARA SU FORMALIZACIÓN O INSCRIPCIÓN;
  - B. SE SUPLANTARE LA IDENTIDAD DEL LEGÍTIMO PROPIETARIO O POSEEDOR DEL BIEN INMUEBLE, O DE SU REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO; O,
  - C. LA PROPIEDAD O POSESIÓN SE TRANSMITA POR MANDATO QUE NO HAYA SIDO OTORGADA POR EL LEGÍTIMO PROPIETARIO O POSEEDOR DEL BIEN INMUEBLE O DE SU REPRESENTANTE LEGAL, O BIEN, CUANDO PARA LA FORMALIZACIÓN DE ESE CONTRATO DE MANDATO SE SUPLANTARE LA IDENTIDAD DE ALGUNO DE ELLOS.

III. CUANDO PARA LA COMISIÓN DEL DELITO SE SIMULE LA FORMALIZACIÓN O INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, DE UN ACTO JURÍDICO TRASLATIVO DE LA PROPIEDAD O POSESIÓN, O DE UN CONTRATO DE MANDATO QUE POSIBILITE AL MANDATARIO LA TRANSMISIÓN DE ESOS DERECHOS REALES;

IV. CUANDO EL SUJETO ACTIVO DEL DELITO, POR CUALQUIER MEDIO A TRAVÉS DE SÍ O POR INTERPÓSITA PERSONA, OBTENGA O INTENTE OBTENER UN LUCRO A TRAVÉS DE LA EJECUCIÓN DE ACTOS DE DOMINIO DEL BIEN INMUEBLE DESPOJADO O DE LOS BIENES MUEBLES LOCALIZADOS EN EL INMUEBLE DESPOJADO; O,

V. RESPECTO A LA PERSONA SERVIDORA PÚBLICA QUE, DERIVADO DE SU EMPLEO, CARGO O COMISIÓN, CUENTE CON INFORMACIÓN O PARTICIPACIÓN RELATIVA AL REGISTRO DE BIENES INMUEBLES Y PARTICIPE DOLOSAMENTE EN LA COMISIÓN DEL DELITO.

VI. CUANDO EL DESPOJO SE HAYA REALIZADO RESPECTO DE BIENES PROPIEDAD O BAJO LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO Y DE LOS ORGANISMOS QUE CONFORMAN SU ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, INDEPENDIENTEMENTE DE SU NATURALEZA JURÍDICA, O BIEN SEAN OBJETO DE UN PROGRAMA SOCIAL.

**ARTÍCULO 401 BIS. - SE PODRÁN DECRETAR ÓRDENES DE PROTECCIÓN PARA EFECTOS DE LA RESTITUCIÓN ANTICIPADA A LA VÍCTIMA U OFENDIDO DE SUS BIENES INMUEBLES O DERECHOS REALES.**

**ARTÍCULO TERCERO.** – Se reforma por la adición de un último párrafo el 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 y de administración deberá otorgarse sin excepción en escritura pública.**

**ARTÍCULO CUARTO.** – Se reforma por la adición de un segundo párrafo el artículo 7 de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

**Artículo 7.- ...**

**Para efectos de lo anterior, entre otros instrumentos, empleará la Alerta Registral y Catastral en términos de lo que se disponga en el reglamento correspondiente.**

## **TRANSITORIOS**

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

**ARTÍCULO SEGUNDO.** – En un plazo de 180 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 TERCERO.** - Los procedimientos judiciales iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, continuarán hasta su conclusión conforme a las disposiciones vigentes al momento de su inicio.

Monterrey, NL., a octubre del 2023



DIP. JAVIER CABALLERO GAONA

DIP. RAÚL LOZANO CABALLERO

DIP. ADRIANA PAOLA CORONADO RAMÍREZ

DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA

DIP. CARLOS ALBERTO DE LA FUENTE FLORES

DIP. DANIEL OMAR GONZÁLEZ GARZA

DIP. HERIBERTO TREVIÑO CANTÚ

DIP. LORENA DE LA GARZA VENECIA

DIP. IVONNE LILIANA ÁLVAREZ GARCÍA



DIP. EDUARDO GAONA DOMÍNGUEZ



DIP. IRAÍS VIRGINIA REYES DE LA TORRE

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE LA INICIATIVA DE REFORMA  
A DIVERSAS DISPOSICIONES EN MATERIA DE DESPOJO DE INMUEBLES.

