

**EL H. CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN LXXVII LEGISLATURA, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONCEDE EL ARTÍCULO 96 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL, EXPIDE EL SIGUIENTE:**

**DECRETO**

**NÚMERO 044**

**PRIMERO.-** Se reforma la fracción I del artículo 30, el segundo párrafo del artículo 84, el artículo 107, 126, el segundo párrafo del artículo 133, el artículo 138, 138 bis, fracción VIII del artículo 156; se adiciona un segundo, tercero y cuarto párrafo a la fracción III al artículo 106, una fracción XII al artículo 106, un tercer párrafo al artículo 133, una fracción IX al artículo 156, una fracción III al inciso B del artículo 181; y se deroga el segundo párrafo del artículo 84, el último párrafo del artículo 87, el segundo y tercer párrafo del artículo 104, el artículo 104 bis, el segundo, tercero, cuarto y quinto párrafo del artículo 105, el artículo 108 y el artículo 138 bis 1, todos de la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

**Artículo 30.- ...**

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

II.- a V.- ...

**Artículo 84.-** 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,  
Decreto Núm. 044 expedido por la LXXVII Legislatura

salvo los informes que obligatoriamente establezcan las Leyes respectivas.

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

**Artículo 87.-** 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.

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.

**Artículo 104.-** Escritura Pública es el Instrumento que el Notario asienta en su protocolo y autoriza con su firma y sello para hacer constar el o los actos jurídicos que en el mismo se contienen.

**Artículo 104 bis. - Se deroga**

**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 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.

**Artículo 106.- ...**

I.- a II.- ...

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

Si se tratare de inmuebles, el Notario Público calificará el título de propiedad, señalará su naturaleza jurídica y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad o expresará la razón por la cual no ha sido

registrado, debiendo tener a la vista el original del título o copia certificada expedida por la autoridad competente.

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

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

IV.- a VIII.- ...

IX.- Insertará íntegramente o en lo conducente según el caso, cualesquiera otros documentos que se le presenten, o agregará el original o la copia certificada o copia simple con sello notarial que de él se tome al legajo respectivo del Apéndice. Esto último hará con los planos y documentos relacionados en idioma extranjero que se le exhiban;

X.- a XI ...

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

Los testimonios que provengan de Notarios Pùblicos de otras Entidades Federativas cuando se trate de inmuebles, deberán ser avalados por Decreto Núm. 044 expedido por la LXXVII Legislatura

quien tenga el Libro en su poder, ya sea la Dirección de Archivo General de Notarías o la dependencia que haga sus veces de la Entidad Federativa a la que pertenezca el Notario, o en su caso el Notario correspondiente.

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

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

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

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

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

En el supuesto de fuerza mayor, caso fortuito, o que la autoridad que emitió el documento oficial con que se identifiquen no cuente con base de datos para su identificación biométrica o no le permita al Notario el acceso a ella, y siempre que el compareciente no cuente con alguna identificación oficial mediante la cual se puedan validar sus biométricos, o cualesquier otra circunstancia que impida validar biométricos de los comparecientes, el Notario bajo su más estricta responsabilidad, deberá identificar al o los comparecientes con dos documentos de identificación oficial vigentes que los acrediten, mismos que deberán tener fotografía, nombre y apellidos de la o las personas de quien se trate. El notario deberá adjuntar al apéndice copia certificada de dichos documentos, y deberá establecer los motivos excepcionales por los cuales se manifiesta imposible la comprobación de sus datos biométricos, en el cual los comparecientes estamparán las huellas de sus dedos índices y su firma.

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

Además, el Notario deberá observar y constatar con la simple manifestación, que en ellos no observa signos de incapacidad que les impidan celebrar el acto jurídico otorgado ante su fe y que no tenga noticias de que estén sujetos a incapacidad civil. En aquellos casos que

se requiera la presencia de testigos, su identidad se hará constar de la manera descrita en el presente artículo.

**Artículo 108.- Se deroga**

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

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

Para la inscripción de trámites ante la dirección del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, se deberá de anexar la constancia de inscripción del poder en el Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales.

Los poderes otorgados fuera de la República una vez legalizados deberán protocolizarse con arreglo a la Ley, debiéndose inscribir en la Plataforma del Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales, perteneciente a la Secretaría de Gobernación, dentro de los cinco días hábiles posteriores, para que surtan sus efectos, excepto los otorgados

directamente ante los Cónsules Mexicanos en funciones de Notario, en los que basta la legalización.

**Artículo 133.- ...**

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

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

**Artículo 138.-** Los Notarios llevarán un libro abierto con 300 páginas autorizado por el Ejecutivo del Estado o por el funcionario que tenga delegada dicha facultad en el que se registrarán con numeración progresiva y por orden cronológico todas las actas que autoricen fuera de Protocolo mediante un asiento debidamente explicativo que contenga cuando menos la denominación del hecho o acto jurídico, la descripción del documento que se ratifica, el nombre completo de cada una de las partes comparecientes y la fecha, el cual por ningún concepto deberá borrarse o alterarse. Este libro se cerrará cada año con la anotación correspondiente, autorizada por el Notario y formará parte del Archivo de la Notaría. Una vez que se agote la capacidad del libro de que se trate, se remitirá a la Dirección del Archivo General de Notarías para su revisión y en su caso, se asentará la anotación de cierre correspondiente, procediendo a su resguardo definitivo en dicha Dirección.

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

Los Notarios remitirán al Archivo General de Notarías durante el mes de agosto un respaldo electrónico de los asientos del Libro de Control de Actas fuera de Protocolo, realizadas durante el primer semestre del año y otro respaldo electrónico durante el mes de febrero de las actas generadas durante el segundo semestre del año previo.

**Artículo 138 Bis.** - El titular de la Notaría llevará una carpeta en donde quedarán depositados ejemplares originales y cotejos en digital de la totalidad de los documentos certificados en Actas Fuera de Protocolo y los relacionados con este, ordenada con numeración progresiva y por orden cronológico en relación con estos. El contenido de estas carpetas se denominará "Apéndice de Libro de Actas Fuera de Protocolo", el cual se considerará como parte integrante de dicho libro.

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

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

#### **Artículo 138 Bis 1.- Se deroga**

**Artículo 156.- ...**

I.- a VII.- ...

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

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

**Artículo 181.- ...**

A) ...

I.- a IV.- ...

B) ...

I.- a II.- ...

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

IV.- a V.- ...

C) ...

I.- ...

D) ...

I.- ...

E) ...

I.- a VII.- ...

F) ...

I.- a IV.- ...

...

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

**Artículo 2449.- ...**

I.- a III.- ...

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

**TRANSITORIOS**

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

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

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

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

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

Por lo tanto, envíese al Ejecutivo del Estado, para su promulgación y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en Monterrey, su Capital a los diez días de diciembre de dos mil veinticuatro.

PRESIDENTA

DIP. LORENA DE LA GARZA VENECIA

PRIMERA SECRETARIA

SEGUNDA SECRETARIA

DIP. CECILIA SOFÍA ROBLEDO  
SUÁREZ

DIP. AILE TAMEZ DE LA PAZ