

Boletín Inmobiliario, infraestructura y hotelería

Decreto por el que se modifican y adicionan diversas disposiciones a la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León, Código Civil para el Estado de Nuevo León y Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León

El pasado 24 de enero del 2024, el Gobierno del Estado de Nuevo León emitió el decreto mediante el cual se reformaron y adicionaron diversas disposiciones a la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León, Código Civil para el Estado de Nuevo León y Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Entre dichas reformas y adiciones, se destacan las siguientes:

Ley del Notariado del Estado de Nuevo León:

Artículo 84....

...

(ADICIONADO, P.O. 24 DE ENERO DE 2024)

Los notarios están obligados a manifestar y asentar el antecedente y **el tracto 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.

Recalamos que al mencionar "tracto sucesivo" no se vislumbra mucha claridad respecto a cuántas operaciones hacia atrás debe el Notario Público investigar para hacer cumplimiento con este artículo. En razón de lo anterior, queda al arbitrio del criterio del Notario o autoridad correspondiente.

(ADICIONADO, P.O. 24 DE ENERO DE 2024)

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.

Es importante mencionar que, al día de hoy, el sistema de Alerta Registral y Catastral únicamente permite a los usuarios propietarios de un inmueble darse de alta para efectos de la Alerta. Los Notarios no pueden directamente darse de alta en este sistema, por lo que en práctica no es posible que cumplan con este requisito.

Artículo 87....

...

(ADICIONADO, P.O. 24 DE ENERO DE 2024)

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

Al día de hoy, no existe un sistema de registro que permita a los Notarios solicitar un "folio real" que arroje el tracto sucesivo completo del inmueble respectivo. Evidentemente, si se suspenden cualesquier procesos por este motivo, se estaría menoscabando de los derechos de los particulares a celebrar actos jurídicos ante Notario Público.

Artículo 105....

...

(ADICIONADO, P.O. 24 DE ENERO DE 2024)

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.

(ADICIONADO, P.O. 24 DE ENERO DE 2024)

Se entiende por sello digital a aquel que acredita que un documento digital fue recibido por la autoridad correspondiente. En este caso, el sello

digital identificará al menos a la dependencia que recibió el documento y se presumirá, salvo prueba en contrario, que el documento digital fue recibido en la hora y fecha que se consignen en el acuse de recibo mencionado.

Similar a los comentarios respecto a la Alerta Registral, el sello digital que se menciona en este artículo al día de hoy no ha sido implementado, por lo que los Notarios Públicos con ejercicio en el Estado están imposibilitados para cumplir con esta disposición.

Artículo 106...

...

(ADICIONADO, P.O. 24 DE ENERO DE 2024)

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 testimonio original o copia certificada del predial pagado.

(ADICIONADO, P.O. 24 DE ENERO DE 2024)

*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.***

El último párrafo de este artículo además ordena que Archivos Generales de Notarías en otros Estados distintos a Nuevo León, deberán convalidar los testimonios que se presenten ante el Notario de Nuevo León. Lo cual únicamente agrega variables y burocratiza los procesos notariales.

Artículo 107....

...

(REFORMADO, P.O. 24 DE ENERO DE 2024)

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.

A esta fecha, únicamente la credencial de elector emitida por el Instituto Nacional Electoral cumple con los requisitos de identificación oficial que menciona este artículo; sin embargo, además le agrega la carga a los Notarios de obtener un sistema similar al que utiliza el INE para verificar biométricos.

No se especifica cómo se hará cumplir con estas obligaciones de los Notarios neoleoneses para el

supuesto de la celebración de un acto jurídico ante su fe por parte de personas extranjeras o nacionales que no tengan la credencial de elector vigente.

Código Civil para el Estado de Nuevo León:

Art. 2449.-

I a III...

(ADICIONADO, P.O. 24 DE ENERO DE 2024)

El mandato de actos de dominio y de administración deberá otorgarse sin excepción en escritura pública.

Al mencionar "sin excepción", no deja lugar a dudas que cualquier tipo de mandato o poder que se pretenda otorgar para actos de dominio o administración deberá otorgarse en escritura pública. Por lo tanto, los Notarios deberán procurar que los mandantes u otorgantes cumplan con los requisitos de la Ley del Notariado para efectos del otorgamiento de actos jurídicos en escritura pública.

Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León:

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.

(ADICIONADO, P.O. 24 DE ENERO DE 2024)

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.

En el mismo orden de ideas que la reforma al Artículo 84 de la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León, es importante recalcar que a la fecha no se ha implementado un mecanismo que permita a los Notarios darse de alta en el sistema actual de Alertas.

Será importante seguir de cerca cómo evoluciona la implementación de las reformas y adiciones descritas arriba, ya que cabe recalcar que, en transitorios de dichos ordenamientos, se otorgan 180 días para que las autoridades implementen los mecanismos necesarios para hacer posible estas reformas en la práctica.

Este boletín fue preparado por Rafael Villamar Ramos (rvr@sanchezdevanny.com), Diego Gomez-Haro Katznelson (dgomezharo@sanchezdevanny.com), Alfredo Villarreal Hansmann (avillarreal@sanchezdevanny.com), José Miguel Ortiz Otero (miguel.ortiz@sanchezdevanny.com) y José Francisco Pámanes Cantú (jfpamanes@sanchezdevanny.com).

Sánchez Devanny es una firma mexicana de abogados que ofrece **asesoría integral** a clientes locales e internacionales, para ayudarles a tomar las mejores decisiones para sus negocios considerados en su conjunto.

Establecemos vínculos a largo plazo con nuestros clientes porque nos esforzamos en comprender sus negocios y sus expectativas y nos enfocamos en proporcionarles **asesoría completa, clara y personalizada**.

Contacto

Alfredo Villarreal Hansmann
avillarreal@sanchezdevanny.com

Diego Gómez-Haro Katznelson
dgomezharo@sanchezdevanny.com

José Miguel Ortiz Otero
miguel.ortiz@sanchezdevanny.com

Rafael Villamar Ramos
rvr@sanchezdevanny.com

Ciudad de México:

Av. Paseo de las Palmas #525 Piso 6
Col. Lomas de Chapultepec, 11000
Ciudad de México
T. +52 (55) 5029 8500

Monterrey:

José Clemente Orozco #335 Piso 4
Despacho 401 Col. Valle Oriente, 66269
San Pedro Garza García N.L.
T. +52 (81) 8153 3900

Querétaro:

Av. Antea #1090, Piso 2 Int 206
Col. Jurica, 76100
Querétaro, Qro.
T. +52 (442) 296 6400



www.sanchezdevanny.com

© Sánchez Devanny ® | Sánchez Devanny se refiere a Sánchez-Devanny Eserverri, S.C., firma mexicana de abogados que brinda servicios legales de manera integral a compañías nacionales y extranjeras.

Esta publicación sólo contiene información general y es meramente informativa. Sánchez Devanny no presta asesoría o servicios por medio de la misma. Para obtener asesoría o servicios legales debe acudir con un especialista calificado que analice su caso en particular y lo oriente antes de tomar cualquier decisión o medida que pueda afectar a su negocio.

Sánchez Devanny presta servicios legales en las áreas de Corporativo y Transaccional; Financiamiento Corporativo y de Proyectos; Comercio Exterior y Aduanas; Inmobiliario, Infraestructura y Hotelería; Fiscal; Laboral, Seguridad Social, y Migratorio; Gobierno Corporativo y Cumplimiento Regulatorio; Energía y Recursos Naturales; Ambiental; Propiedad Intelectual, Entretenimiento y Deportes; Litigio y Medios Alternativos de Solución a Controversias; Ciencias de la vida; Competencia Económica; Mercado de Capitales; Gestión Patrimonial y Planeación Sucesoria; Litigio Administrativo Estratégico y Datos Personales y de Tecnologías de la Información a clientes públicos y privados principalmente en las industrias Automotriz, Retail, Farmacéutica, Manufactura en general, Inmobiliaria y Energética, entre otras.