


DECRETO # 149



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

LA HONORABLE SEXAGÉSIMA PRIMERA LEGISLATURA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE ZACATECAS, EN NOMBRE DEL PUEBLO, DECRETA

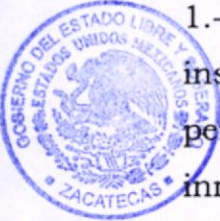
RESULTANDO PRIMERO.- Con fecha 08 de mayo del presente año, el Lic. Miguel Alejandro Alonso Reyes, Gobernador del Estado de Zacatecas, en ejercicio de sus funciones, presentó la Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante el cual se adicionan y reforman diversas disposiciones del Código Civil del Estado de Zacatecas y la Ley del Notariado para el Estado de Zacatecas.

RESULTANDO SEGUNDO.- En esa misma fecha, la Mesa Directiva del Poder Legislativo del Estado de Zacatecas, turnó la Iniciativa a la Comisión de Seguridad Pública y Justicia para su estudio y dictamen.

RESULTANDO TERCERO.- Con fecha 29 de Mayo del presente año, la Comisión de Seguridad Pública y Justicia aprobó el presente Instrumento Legislativo.

RESULTANDO CUARTO.- El iniciante sustentó su propuesta en la siguiente:

“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS



1.- La iniciativa en cuestión versa sobre la necesidad de contar con un instrumento, que brinde una garantía completa, a los ciudadanos y personas morales que ejercen una acción de carácter mercantil en bienes inmuebles. Actualmente cita la iniciativa existe un documento denominado "Aviso Preventivo", el cual procede de la siguiente manera de acuerdo al texto ponente:

Código Civil del Estado de Zacatecas

Artículo 2485:

A más tardar dentro de los dos días hábiles siguientes a aquél en que se firme una escritura en que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, conserve, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sean inscribibles, el Notario ante quien se otorgue dará al registro un aviso en el que conste la finca de que se trata, el negocio jurídico otorgado, los nombres de los interesados en él, el número y la fecha de la escritura y la de su firma o indicación de los números y demás datos bajo los cuales aparezcan inscrita la propiedad o el derecho en su caso. El registrador, con aviso del Notario y sin cobro de derecho alguno, hará inmediatamente el asiento de presentación.

Si dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha en que se hubiere firmado la escritura se presentare el testimonio respectivo, su inscripción surtirá efecto contra tercero desde la fecha del asiento de presentación hecho en virtud del aviso del Notario. Si el testimonio se presentare después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de su presentación.

Lo que a juicio del ponente, no brinda la certeza jurídica necesaria, para que la operación mercantil transcurra libre de algún fraude u otro delito que afecte dicha acción entre particulares.

Citando al ponente, expresa su juicio mediante la siguiente premisa:

“Como se puede apreciar existe un riesgo real para los inversionistas y en general para quien pretenda adquirir un inmueble en el Estado de Zacatecas, de verse sorprendido con actos fraudulentos de quienes aprovechando la ausencia de un mecanismo que cierre el Registro cautelar o definitivamente, realicen simultáneamente otros actos que afecten la propiedad, en agravio de la sociedad.”

Esta Iniciativa manifiesta que de no contar con un instrumento jurídico como el que se propone, existe el riesgo que una propiedad pueda estar sujeta a dos o más acciones jurídicas y operaciones mercantiles, de manera simultánea sin que los interesados tengan la mínima posibilidad de estar enterados.

2.- Así mismo resalta que otras legislaciones estatales han tenido a bien, realizar modificaciones similares, dotando de mayor certeza jurídica a las operaciones mercantiles que involucran bienes inmuebles.

Citando el texto ponente, se lee:

“Algunas legislaciones han establecido el aviso pre preventivo o cautelar, con la finalidad de dotar de seguridad jurídica a la convención contractual desde su preparación hasta su conclusión y formalización en virtud de que la creación, transmisión, modificación o extinción de propiedad o posesión

de bienes inmuebles suponen acuerdos preliminares entre las partes intervinientes que una vez satisfechos culminan con la formalización del acto jurídico en cuestión”.



3.- Motivado por lo anteriormente expuesto y fundado en la necesidad de armonizar la Ley como un conjunto organizado y no como una colección jurídica de temas específicos, la Iniciativa propone una adecuación a la Ley de Notariado, con la utilidad sustentada, de que el “Aviso Pre Preventivo” del Registro Cautelar, termine siendo la herramienta que brinde certeza completa a las operaciones citadas anteriormente.

El ponente expone en su texto:

“[...]es necesario reformar el numeral 114 de la Ley del Notariado a fin de que si no se concreta el acto jurídico que se pretendía celebrar ante el Fedatario Público, en virtud de que las personas solicitantes del trámite, no firmaron el instrumento en comento dentro del término que establece la propia Ley del Notariado, el mismo profesional del derecho, dé a conocer de inmediato dicha circunstancia al Oficial Registrador ante quien se solicitó la certificación del status del inmueble o del derecho en cuestión, para que proceda a la cancelación del aviso pre- preventivo que se asentó al margen de la correspondiente inscripción.”

CONSIDERANDO ÚNICO.- La Ley es un ente en constante evolución, puesto que la conducta humana contiene ese privilegio, sin embargo no toda la Historia es progreso, coexisten en el proceso de adaptación, conductas que perjudican a terceros y a las instituciones. Por ende la Ley debe prever, corregir y sancionar estas conductas a manera que estas mismas evolucionan y encuentran cauce siniestro para infringir la Ley.

Es por ello que los elementos jurídicos que dispone hoy día nuestro Estado, para proteger a los involucrados en operaciones mercantiles sobre bienes inmuebles, requieren una adecuación, para superar las adversidades, que comprometen el desarrollo sostenido de esta actividad económica.

Al respecto se propone el siguiente texto en el Artículo 2485 del Código Civil del Estado de Zacatecas.

*“Artículo 2485.- En los casos de trámites para adquisición transmisión, modificación o extinción de la propiedad o posesión originaria de bienes raíces o cualquier derecho real sobre los mismos o que sin serlo sean inscribibles, o para que se haga constar un crédito que tenga preferencia desde que se ha registrado, únicamente el Notario Público, ante quien se celebren dichos trámites, **bajo su más estricta responsabilidad, incluirá en la solicitud que haga para esos efectos, del certificado de gravámenes o de libertad de estos, la expresión “con carácter de aviso pre-preventivo”**, señalando los datos esenciales y los nombres de las personas entre quienes se propala la operación, lo que bastará para que el Registrador Público, sin cobro de derecho alguno, haga inmediatamente la anotación al margen de la inscripción de la propiedad misma que surtirá efectos durante treinta días naturales.*

*Si antes de transcurrir los treinta días, los propalantes de la operación suprimen definitivamente los tramites, el **Notario Público está obligado a comunicarlo de inmediato al Registrador, para que este cancele la anotación pre-preventiva.***





Cuando quede debidamente comprobado que el aviso pre-preventivo se presentó sin darse los supuestos anteriores y se origine en consecuencia la simulación de un acto que acarree perjuicios a terceros, el Notario Público será responsable de los mismos.”

Con lo que se obliga al Notario a suscribir un “Aviso Pre Preventivo” cuya finalidad es elaborar un Registro Cautelar, que impida a un tercero, realizar operaciones simultáneas sobre un mismo bien inmueble, con la finalidad de evitar fraudes y otras conductas punibles.

Este documento también permite brindar una certeza completa a los participantes de una operación mercantil, durante 30 días naturales, lo cual establece un tiempo límite para terminar con los trámites supuestos, donde el Registro Público de la Propiedad, dará publicidad y transparencia a los actos y hechos concernientes a la operación mercantil.


Además obliga al Notario Público a ser el responsable directo de cualquier omisión o falta en la elaboración de dicho documento como se cita a continuación:

*“Cuando quede debidamente comprobado que el aviso pre-preventivo se presentó sin darse los supuestos anteriores y se origine en consecuencia la simulación de un acto que acarree perjuicios a terceros, **el Notario Público será responsable de los mismos.**”*

Lo cual en el hecho supuesto que el trámite no concluya con la firma protocolaria de un título de propiedad, el Notario, será obligado por la adición del texto siguiente al Artículo 114 de la Ley de Notariado del Estado de Zacatecas.



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO



Artículo 114 [...].” *De igual forma el fedatario público deberá comunicar dicha circunstancia al Oficial Registrador a fin de que proceda a la cancelación del aviso pre-preventivo a que se refiere el artículo 2485 del Código Civil del Estado.”*

H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

Motivado este cambio para dotar de completitud, al trámite jurídico del “Aviso Pre Preventivo”.

Otras legislaciones estatales han realizado adecuaciones similares en sus Códigos Civiles, a continuación se citan algunos ejemplos.

Código Civil para el Estado de Nuevo León.

*Artículo 2910.- En los casos de trámites para adquisición, transmisión, modificación o extinción de la propiedad o posesión de bienes raíces o para que se haga constar un crédito que tenga preferencia desde que se ha registrado, únicamente el Notario Público ante quien se realicen dichos trámites, bajo su más estricta responsabilidad, incluirá en la solicitud que haga para esos efectos, del certificado de gravámenes o de libertad de éstos, la expresión "**con carácter de aviso pre-preventivo**", señalando los datos esenciales y los nombres de las personas entre quienes se propala la operación, lo que bastará para que el Registrador Público, previo el pago de los derechos correspondientes, haga inmediatamente la anotación al margen de la inscripción de propiedad, misma que surtirá efectos durante treinta días naturales.*

...

Código Civil del Estado de Coahuila



PODER LEGISLATIVO
LXI LEGISLATURA
ESTADO DE ZACATECAS

Artículo 3614. Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al registro público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. **En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso pre-preventivo deberá mencionar la operación y bien de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral.** El registrador, con esta solicitud practicará inmediatamente la anotación de presentación en la partida respectiva, anotación que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud. Si existe certificado de gravámenes vigente, el aviso pre-preventivo se podrá presentar en documento independiente

Con lo que se fundamenta debidamente que nuestro Estado requiere una modificación en materia, así como la Armonización Legislativa correspondiente.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 140 y 141 del Reglamento General del Poder Legislativo, en nombre del Pueblo es de Decretarse y se

DECRETA



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO



**SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL
CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE ZACATECAS Y DE LA LEY DEL
NOTARIADO PARA EL ESTADO DE ZACATECAS.**

**H. LEGISLATURA
DEL ESTADO**

PRIMERO.- Se adicionan los párrafos primero, segundo y tercero, recorriéndose los demás en su orden, se reforman los párrafos cuarto, quinto y sexto, todos del artículo **2485** del **Código Civil del Estado de Zacatecas**, para quedar como sigue:

Artículo 2485.- *En los casos de trámites para adquisición, transmisión, modificación o extinción de la propiedad o posesión originaria de bienes raíces o cualquier derecho real sobre los mismos o que sin serlo sean inscribibles, o para que se haga constar un crédito que tenga preferencia desde que se ha registrado, únicamente el Notario Público, ante quien se celebren dichos trámites, bajo su más estricta responsabilidad, incluirá en la solicitud que haga para esos efectos, del certificado de gravámenes o de libertad de estos, la expresión “con carácter de aviso pre-preventivo”, señalando los datos esenciales y los nombres de las personas entre quienes se propala la operación, lo que bastará para que el Registrador Público, sin cobro de derecho alguno, haga inmediatamente la anotación al margen de la inscripción de la propiedad misma que surtirá efectos durante treinta días naturales.*



PODER LEGISLATIVO
LXI LEGISLATURA
ESTADO DE ZACATECAS



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

Si antes de transcurrir los treinta días, los proपालantes de la operación suprimen definitivamente los trámites, el Notario Público está obligado a comunicarlo de inmediato al Registrador, para que este cancele la anotación pre-preventiva.

Cuando quede debidamente comprobado que el aviso pre-preventivo se presentó sin darse los supuestos anteriores y se origine en consecuencia la simulación de un acto que acarree perjuicios a terceros, el Notario Público será responsable de los mismos.

Una vez que se firme la escritura, en los casos a que se refiere el primer párrafo de este artículo, el Notario Público que la autorice dará al Registro el aviso preventivo en el que conste el inmueble de que se trate, la indicación de que se ha transmitido o modificado su dominio o se ha constituido, transmitido, modificado o extinguido el derecho real sobre él, los nombres de los interesados en la operación, la fecha de la escritura y la de su firma e indicación del número, folio, libro o sección en que estuviere inscrita la propiedad en el Registro. El Registrador, sin el pago de derecho alguno asentará inmediatamente de recibido el aviso, la anotación preventiva al margen de la inscripción de propiedad.

Si dentro de los **sesenta** días naturales siguientes a la fecha en que se hubiere firmado la escritura se presentare el testimonio respectivo, su inscripción surtirá efecto contra tercero desde la fecha de **la anotación pre-preventiva, la cual se citará en el registro definitivo.** Si el testimonio se presenta después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de su presentación.



PODER LEGISLATIVO
LXI LEGISLATURA
ESTADO DE ZACATECAS



Si fuere privado el documento en que conste alguna **de las citadas** operaciones, deberán dar el aviso a que se refiere **el cuarto párrafo del presente artículo, las instituciones que se mencionan en el artículo 1670**, y el mencionado aviso producirá los mismos efectos que el dado por el Notario.

SEGUNDO.- Se reforma el artículo **114** de la **Ley del Notariado para el Estado de Zacatecas**, para quedar como sigue:

Artículo 114.- Si quienes deban suscribir una escritura no se presentan a firmarla dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha en que se extendió en el protocolo, el notario asentará al calce de ella la razón de "NO PASÓ", la cual deberá firmar y sellar. La razón de "NO PASÓ" priva al documento de cualquier valor probatorio. ***De igual forma el fedatario público deberá comunicar dicha circunstancia al Oficial Registrador a fin de que proceda a la cancelación del aviso pre-preventivo a que se refiere el artículo 2485 del Código Civil del Estado.***

TRANSITORIOS

Artículo Primero.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado.

Artículo Segundo.- Se derogan las disposiciones que contravengan este Decreto.



PODER LEGISLATIVO
LXI LEGISLATURA
ESTADO DE ZACATECAS

COMUNIQUESE AL EJECUTIVO DEL ESTADO PARA SU PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.

DADO en la Sala de Sesiones de la Honorable Sexagésima Primera Legislatura del Estado de Zacatecas, a los cinco días del mes de junio del año dos mil catorce.

PRESIDENTA

DIP. ARACELI GUERRERO ESQUIVEL

SECRETARIO

DIP. LUIS ACOSTA JAIME

SECRETARIO

DIP. CARLOS ALBERTO PEDROZA MORALES



H. LEGISLATURA DEL ESTADO