

Con fecha 31 de octubre de 2006, los CC. Diputados José Antonio Ramírez Guzmán, Arturo Yáñez Cuéllar, Héctor Eduardo Vela Valenzuela, Salvador Calderón Guzmán y Sergio Uribe Rodríguez, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional; presentaron a esta H. LXIII Legislatura Local, Iniciativa de Decreto que contiene REFORMAS Y ADICIONES AL ARTÍCULO 2896 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE DURANGO; misma que fue turnada a la Comisión de Justicia integrada por los CC. Diputados: Juan Carlos Gutiérrez Fragoso, Héctor Carlos Quiñones Avalos, Santiago Serna Verdugo, Jaime Pérez Calzada y José Antonio Ramírez Guzmán; Presidente, Secretario y Vocales respectivamente, los cuales emitieron su dictamen favorable con base en los siguientes:

### **C O N S I D E R A N D O S :**

**PRIMERO.-** La Administración Pública del Estado de Durango, entre sus fines, busca otorgar a la sociedad un marco jurídico moderno que dé certeza jurídica y facilite los trámites ante los órganos encargados de proporcionar servicios; de tal suerte que la iniciativa, pretende que al realizar cualquier acto jurídico ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, como es el caso de la anotación de las escrituras correspondientes a propiedades privadas y su traslado de dominio, la mayoría de las veces se contratan los servicios profesionales de un notario público para el otorgamiento de la fé pública que el Ejecutivo Estatal les ha delegado, y de esta manera, el trámite legal que se realice proporcionará a los ciudadanos mayor confianza y certeza jurídica en sus operaciones.

**SEGUNDO.-** Es fundamental que la normatividad brinde a las personas físicas y morales, que intervienen en actos relacionados con las operaciones de la propiedad inmobiliaria, los instrumentos necesarios para inscribir actos jurídicos ante la autoridad registral, por lo que se consideró conveniente crear en nuestra entidad federativa el aviso denominado pre-ventivo, mediante el cual los notarios públicos comunican a través de un aviso preliminar al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, que ante ellos se va otorgar una escritura o a realizar una operación inmobiliaria; y de esta manera, las partes involucradas tendrán más certeza y se evitará una posible defraudación al adquirente de un bien inmueble, ya que durante la obtención del certificado de liberación de gravámenes, avalúos y demás documentos que se requieren en estos casos, y durante ese lapso de gestión, se pudieran ver afectados con posibles embargos, enajenaciones o cualquier otra forma de modificación o limitación de los derechos derivados del registro que realizan; por lo tanto, las inscripciones que se lleven a cabo mediante estas operaciones, tomarán la prelación que les corresponda, conforme a la fecha de presentación de los avisos pre-ventivos y

preventivos que formulan los notarios públicos; así mismo, la Comisión consideró que otro de los fines que se persiguen con la modificación al texto del artículo 2896 de nuestro Código Civil, es establecer dos tipos de avisos:

- a) Uno preliminar o pre-preventivo a partir de que el notario público o la autoridad correspondiente tenga constancia de que ante él se va a otorgar una escritura pública, a efecto de 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; y
  
- b) Otro, como segundo aviso a partir de que se firme la escritura.

En consecuencia, se proponen dos plazos: uno de treinta días y otro de ciento veinte días, ambos naturales respectivamente, para que dichos avisos surtan efectos contra terceros, bajo la condición de que en el primero de ellos la escritura debe firmarse dentro del mismo plazo para que surta efectos como aviso pre-preventivo; y en el segundo, que el testimonio debe presentarse al Registro Público de la Propiedad y del Comercio también dentro del plazo aludido anteriormente, debiendo mencionarse además el tipo de operación e identificación del inmueble de que se trate, los nombres de los otorgantes y la indicación del número, tomo y sección en que estuviere el antecedente de propiedad en el Registro.

**TERCERO.-** Conforme el Plan Estatal de Desarrollo 2005-2010, la modernización administrativa requiere de reformas de tipo administrativo y legal, ya que al contar con un marco jurídico actualizado, se fortalece el correcto funcionamiento de la administración pública y le da contenido formal al seguimiento de los procesos administrativos, beneficiando tanto al gobernado como a la propia administración; es por eso, que la Comisión, al llevar a cabo un análisis exhaustivo de la iniciativa, encontró que al fortalecer el trámite ante el órgano registral, se facilita la función del notario, permitiéndole prestar un mejor servicio a la ciudadanía.

Con base en los anteriores Considerandos, esta H. LXIII Legislatura del Estado, expide el siguiente:

**DECRETO No. 365**

LA HONORABLE SEXAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE DURANGO, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 55 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL, A NOMBRE DEL PUEBLO, **DECRETA:**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se reforma y adiciona el artículo 2896 del Código Civil, para quedar como sigue:

**ARTÍCULO 2896.-** Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se cree, declare, reconozca, adquiriera, 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, podrá solicitar por una sola vez y previo el pago de los derechos correspondientes al Registro Público, un certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En esta solicitud, que surtirá efectos de aviso pre-preventivo, deberá mencionar la operación y bien de que se trate, los nombres de los contratantes y la indicación del número, tomo y sección en que estuviere inscrita la propiedad en el Registro. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto, practicará inmediatamente la anotación de presentación al margen de la inscripción de propiedad, anotación que tendrá una vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, haya habido o no aviso pre-preventivo, el notario ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate al Registro Público, y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, practicará de inmediato la anotación de la presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de ciento veinte días naturales a partir de la fecha de la firma de la escritura. Si este se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior, sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los dos términos que señalan los párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada.

Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberán dar el aviso a que se refiere el segundo párrafo de este artículo, las autoridades de que habla la fracción III del artículo 2889, y el mencionado aviso producirá los mismos efectos que el dado por el notario.

Mientras cualquiera de los avisos a que se refiere este artículo, se encuentren vigentes, no podrá hacerse ninguna inscripción o anotación que perjudique el registro de la escritura protegida por las anotaciones de aquellos avisos. Sin embargo, lo anterior no impedirá que en el Registro se reciban documentos que deban inscribirse, los cuales se inscribirán conforme al orden de su presentación, solo en el caso de que aquellos avisos se venzan y en consecuencia se cancelen, y siempre y cuando fuere procedente la inscripción de los documentos presentados con posterioridad a los avisos.

La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado preventivamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo.

## **ARTÍCULOS TRANSITORIOS**

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

**SEGUNDO.-** Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente decreto.

El Ciudadano Gobernador Constitucional del Estado, dispondrá se publique, circule y observe.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Congreso del Estado, en Victoria de Durango, Dgo., a los (17) diecisiete días del mes de abril del año (2007) dos mil siete.

DIP. HÉCTOR CARLOS QUIÑONES AVALOS  
PRESIDENTE.

DIP. SOFÍA LORENA DE LA PARRA VALLES  
SECRETARIA.

DIP. ISMAEL SÁNCHEZ GALINDO  
SECRETARIO.