

## H. CONGRESO DEL ESTADO DE YUCATAN

### PRESIDENTE MESA DIRECTIVA

Con fundamento en lo establecido por los artículos 35 fracción I de la Constitución Política del Estado de Yucatán; 16 y 22 fracción VI de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo y 68 y 69 del Reglamento de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo, ambas del Estado de Yucatán, la que suscribe, **Diputada María Beatriz Zavala Peniche**, integrante de la Fracción Legislativa del Partido Acción Nacional de esta LXI Legislatura, presento a la consideración de esta Honorable Soberanía, la presente iniciativa con Proyecto de **DECRETO POR EL QUE SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY DE NOTARIADO DEL ESTADO DE YUCATÁN Y LA LEY QUE CREA EL INSTITUTO DE SEGURIDAD JURÍDICA PATRIMONIAL DEL ESTADO DE YUCATÁN**, al tenor de la siguiente:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde hace diez años puede verse cómo el número de demandas por despojo de casas habitación y de terrenos en Mérida y todo Yucatán aumenta con rapidez en las oficinas del Ministerio Público. La gran oferta de aproximadamente 50,000 casas cerradas y miles de terrenos baldíos tan sólo en Mérida, al mismo tiempo que aumenta la demanda de vivienda por la inmigración a la ciudad, nos muestra que este problema crecerá los próximos años, despojando a los yucatecos y meridianos de su patrimonio y de los ahorros de toda una vida, mediante cientos, quizás ya miles de fraudes que están impunes.

Corroborar la identidad de las personas que acuden ante una notaría es la clave para frenar este problema. Es necesario modernizar nuestro sistema de

control de la propiedad, así como las leyes que la defienden y esto solo pueda hacerse a través de reformas a las leyes en la materia.

La presente iniciativa plantea que sea obligatorio para el notario exigir al menos dos documentos de identidad, aparte del comprobante domiciliario. Además, en el caso de la credencial del INE, que sea obligatorio por ley consultar al INE si tal credencial es auténtica o no. Si bien el banco de datos del INE es reservado, existe actualmente el servicio de comprobación de autenticidad a autoridades competentes con las que se hacen convenios. Este sistema se está implementando en Jalisco. Se puede hacer y debe ser obligatorio también en Yucatán

Del mismo modo, es necesario que se invaliden las compraventas que no hayan cumplido con el aviso preventivo y el aviso definitivo del notario al Registro Público, es decir, que los avisos sean obligatorios.

Proponemos también que no se pueda por ley adjudicar y concluir un cambio de propietario antes de transcurridos tres meses entre el aviso preventivo y el último aviso, para dar oportunidad a que un posible fraude sea percibido.

Con esta iniciativa estamos proponiendo se implemente una Alerta registral. Establecer por ley un Sistema de Alerta Registral. Es decir, que se publicite e invite a todos los propietarios a inscribir un teléfono digital o dirección electrónica en el Registro Público para que las computadoras de éste den aviso cuando se esté realizando una operación con un predio del registrado, sea una transferencia con o sin su consentimiento. La emisión de la alerta debe ser obligatoria para el Registro una vez que el ciudadano se haya inscrito al sistema de alerta.

También proponemos establecer un Tablero electrónico. Que el registro público de la Propiedad elabore una página electrónica especial donde se vayan asentando de manera concentrada los primeros, segundos avisos y avisos definitivos de venta de todas las operaciones de compraventa conforme se van realizando, y esté dedicada sólo a estas operaciones, de tal manera que se tenga acceso a ellas en tiempo real. Esto evitaría la finalización de muchos fraudes iniciados desde los protocolos notariales.

Estamos reformando la Ley del Notariado no permitiendo la existencia de notarios suplentes por más de un año. La suplencia que existe en las notarías, renovada año tras año de manera indefinida, favorece la corrupción, pues los notarios suplentes tratan de hacerse del mayor dinero posible en poco tiempo, al considerar que pueden perder la notaría en algún momento, además de que deben de reunir el dinero adicional para pagar una alta renta mensual al dueño de la notaría.

En cuanto a las responsabilidades penales a notarios que participen en cadenas de fraudes, es necesario el cumplimiento de la ley, además de retirarles las notarías, incluyendo a los que son titulares pero las dan rentadas a suplentes.

En esa reforma proponemos la invalidación administrativa para invalidar administrativamente un asiento registral cuando se haga la acusación y se presenten dos causales: Una de ellas por suplantación de identidad, la otra por la presentación de documentos falsos en cualquier etapa del proceso. Eso debe invalidar todo el proceso. Desde el primer asiento registral. Es decir, que no se espere todo un proceso judicial con su correspondiente laudo que puede durar muchos años, y que se demora por la complicidad de los notarios con todo el sistema judicial, jueces, tribunales y ministerios incluidos. Una propiedad puede ser robada en 23 días y puede tardar hasta siete años en recuperarse. La propiedad debe retornar a su propietario desde el Registro Público, invalidando el proceso administrativo y retornándolo a sus orígenes, mientras las partes involucradas litigan. Tal como se encuentra ahora el defraudado con su inmueble corre con el costo y riesgo del delito, y no el defraudador, quien disfruta el inmueble por largo tiempo. No implica para la autoridad administrativa intervenir en el litigio para ello proponemos un capítulo nuevo a la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial denominada de la oposición en procedimiento de registro ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, que tiene como objeto establecer disposiciones vinculadas a la oposición en el procedimiento de registro en trámite, la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados al Registro Público de la Propiedad y

del Comercio del Estado para prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica. Este procedimiento procederá cuando se ha suplantado al compareciente o a su otorgante o a sus representantes en un instrumento público de protocolo o cuando el instrumento público que aparentemente proviene de su respectivo despacho no ha sido emitido por él.

Asimismo, la persona que denuncie la falsificación de documentos ante notario, puede oponerse al procedimiento de inscripción haciendo del conocimiento de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, quien deberá realizar la anotación correspondiente.

El Registro Público o de la Propiedad y del Comercio del Estado será competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales por presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos, siempre que estén debidamente acreditado con documentos fehacientes.

Un registro debe ser cancelado cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos en esta ley y su reglamento.

Estamos seguros que de aprobarse esta iniciativa estaremos dando un paso firme para acabar con una problemática patrimonial que afecta hoy a los yucatecos.

Por lo anteriormente expuesto, nos permitimos someter a consideración de esta Soberanía la siguiente iniciativa de reforma y adición a la Ley del Notariado del Estado de Yucatán y la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

**DECRETO POR EL QUE SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY DEL  
NOTARIADO DEL ESTADO DE YUCATAN Y LA LEY QUE CREA EL  
INSTITUTO DE SEGURIDAD JURÍDICA PATRIMONIAL DEL ESTADO DE  
YUCATÁN**

**Artículo Primero:** Se reforma la fracción I del artículo 49, se reforman los artículos 59 y 60, todos de la Ley de Notariado del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

**Artículo 49.-** Los fedatarios públicos, en los actos y hechos jurídicos en los que intervengan en el ejercicio de sus funciones, deberán actuar de la siguiente manera:

**I.- Cerciorarse de la identidad y capacidad de los comparecientes. Es obligación del notario cerciorarse de la identidad con al menos dos documentos de identidad. En el caso de la credencial de elector del Instituto Nacional Electoral, este deberá corroborarse su existencia en la base de datos.**

...

...

...

...

...

...

...

...

**Artículo 59.-** Los notarios públicos que inicien en el ejercicio de sus funciones gozarán de un plazo de cuarenta y cinco días naturales para celebrar uno o más convenios de suplencia con otros notarios públicos en funciones. **Las suplencias no excederán del término de seis meses.**

Artículo 60.- En caso de que el Notario Público no convenga la suplencia en el término señalado, el Poder Ejecutivo del Estado, le designará **un suplente por el término de seis meses y por una sola vez**, concluido este plazo, el Notario Público tendrá un nuevo término de diez días para celebrar con el Notario que elija, un nuevo convenio de suplencia.

De no hacerlo, seguirá vigente por tiempo indefinido la designación hecha por el Poder Ejecutivo del Estado.

**Artículo segundo:** Se adicionan los artículos 5 Bis y 12 Bis, se reforma la fracción II del artículo 33, se reforma el artículo 35 y se adiciona un segundo párrafo, derogándose el actual segundo párrafo, se adiciona el CAPÍTULO XIX denominado “De la oposición en procedimiento de registro ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado” que contienen los artículos 154 A, 154 B, 154 C y 154 E; todos de la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial del Estado de Yucatán para quedar como sigue:

**Artículo 5. Bis.** El Registro deberá contar con un tablero electrónico o página electrónica en el que se asienten los registros y operaciones de los inmuebles.

**Artículo 12. Bis.** El Instituto contará con un sistema de Alerta Registral a fin de que los propietarios de los inmuebles puedan recibir notificaciones vía electrónica sobre las operaciones que se estén realizando en sus predios, la notificación será obligatoria para el Instituto siempre y cuando haya existido una inscripción del propietario al Sistema de Alerta Registral.

Artículo 33. ...

...

II. Darán un aviso preventivo de modo **obligatorio** al Registro Público, el cual, además de ser firmado por el fedatario público o por la autoridad judicial en funciones de fedatario público, deberá contener los nombres de los interesados, el acto o convenio de que se trate, así como los datos del inmueble y el antecedente registral.

...

Artículo 35. Una vez formalizado el acto o el convenio en el que se crea, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión o cualquier derecho real sobre bienes inmuebles, el fedatario público, la autoridad judicial o la entidad u organismo correspondientes, dará al Registro Público **de manera obligatoria y sin excepción**, un aviso definitivo sobre el acto o convenio de que se trate, dentro de los quince días hábiles de vigencia del aviso preventivo.

**Entre el aviso preventivo y el definitivo no deberá ser de menos de quince días hábiles. Asimismo, para la adjudicación y cambio de propietario de un bien inmueble no podrá realizarse antes de haber transcurrido 60 días hábiles entre el aviso preventivo y el aviso definitivo.**

**Se deroga el segundo párrafo**

...

Se adiciona el CAPÍTULO XIX denominado “De la oposición en procedimiento de registro ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado” que contienen los artículos 154 A, 154 B, 154 C y 154 E, para quedar como sigue:

#### **CAPÍTULO XIX**

##### **De la oposición en procedimiento de registro ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado**

**Artículo 154 A.-** El presente capítulo tiene como objeto establecer disposiciones vinculadas a la oposición en el procedimiento de registro en trámite, la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado para prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica.

**Artículo 154 B.-** El procedimiento de registro de un título es especial y de naturaleza no contenciosa, con las excepciones previstas en la presente Ley.

**Artículo 154 C.-** Solo se admite el procedimiento de oposición en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, mediante la oposición por los siguientes casos:

a). Declaración notarial, indicando que se ha suplantado al compareciente o a su otorgante o a sus representantes en un instrumento público de protocolo.

b). Declaración notarial, indicando que el instrumento público que aparentemente proviene de su respectivo despacho no ha sido emitido por él.

La persona que denuncie la falsificación de documentos ante notario, puede oponerse al procedimiento de inscripción haciendo del conocimiento de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, quien deberá realizar la anotación correspondiente.

**Artículo 154 D.-** El Registro Público o de la Propiedad y del Comercio del Estado es competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales por presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos, siempre que estén debidamente acreditado con documentos fehacientes.

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado o se declare su invalidez por alguna instancia judicial mediante resolución firme.

**Artículo 154 E.-** Un registro debe ser cancelado cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos en esta ley y su reglamento.

## **TRANSITORIOS**

**Primero.** El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial del Estado de Yucatán.

**Segundo.** Se derogan las disposiciones de igual o menor jerarquía en lo que se opongan a lo establecido en este decreto.




Tercero. El instituto deberá realizar las acciones necesarias para la implementación de la Alerta Registral, así como en un término de 90 días hábiles reformar el reglamento respectivo.

Cuarto. Para la corroborar la identidad de los comparecientes deberá mediar convenio el convenio respectivo entre el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado y el Instituto Nacional Electoral.

Quinto. El ejecutivo del Estado deberá realizar las adecuaciones correspondientes al reglamento de la Ley del Notariado del Estado de Yucatán a fin de dar cumplimiento del presente decreto, así como todo lo relacionado con la oposición ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado por el asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de los documentos.

PROTESTO LO NECESARIO EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATAN A LOS 14  
DÍAS DEL MES DE JUNIO DE 2018

ATENTAMENTE



Dip. María Beatriz Zavala Peniche