DIP. BALTAZAR GAONA GARCÍA.
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL H.
CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO
P R E S E N T E.-

ALFREDO ANAYA OROZCO, Diputado Local, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México, de esta LXXVI Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, en ejercicio de mis derechos y atribuciones, establecidas en los artículos 34, 36 fracción II, y 44 fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Michoacán de Ocampo; y 8, fracción II, 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del estado de Michoacán de Ocampo; con el debido respeto me permito presentar ante este H. Congreso; la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO** por el que se reforma el artículo 1558 Bis del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo; al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Registro Público de la Propiedad constituye uno de los principales instrumentos del Estado para otorgar certeza y seguridad jurídica respecto de los bienes inmuebles y de los derechos reales que recaen sobre ellos. Su función no se limita a conservar información histórica sobre la propiedad, sino que tiene como finalidad que los terceros puedan conocer la situación jurídica de los bienes y, con base en ella, tomar decisiones patrimoniales con un grado razonable de certeza.

En materia inmobiliaria, la seguridad jurídica resulta particularmente relevante debido al valor económico que normalmente representan los bienes inmuebles y a

la trascendencia de los actos mediante los cuales se transmite, modifica, grava o extingue la propiedad o los derechos reales.

En Michoacán, el artículo 1558 Bis del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo regula actualmente la figura de los **avisos preventivos**, estableciendo un primer aviso con vigencia de treinta días naturales y un segundo aviso preventivo con vigencia de noventa días naturales. El primer aviso tiene como finalidad advertir al Registro Público que se encuentra en proceso la realización de un acto jurídico respecto de determinado inmueble o derecho real.

El precepto vigente dispone que, presentada la solicitud correspondiente, el registrador practicará inmediatamente la nota de presentación del primer aviso preventivo en el folio relativo, con una vigencia de treinta días naturales.

Sin embargo, existe un aspecto susceptible de perfeccionamiento legislativo.

El artículo vigente señala la obligación de practicar la nota de presentación, pero no establece de manera expresa y directa una regla de cierre o bloqueo registral respecto de actos posteriores incompatibles con la operación protegida por el primer aviso preventivo.

Esta ausencia de una prohibición expresa puede generar un espacio de incertidumbre jurídica.

El primer aviso preventivo no constituye una simple anotación informativa, su razón de ser consiste en advertir a terceros y al propio sistema registral que existe una operación jurídica en proceso respecto de determinado inmueble.

El propio diseño del artículo 1558 Bis demuestra que el legislador pretendió establecer una protección temporal, el precepto exige identificar la operación, el inmueble o derecho real, el titular o titulares y el antecedente registral; posteriormente ordena al registrador practicar inmediatamente la nota de presentación y establece que ésta tendrá una vigencia de treinta días naturales.

Después, una vez firmado el instrumento notarial, se genera el segundo aviso preventivo, cuyos efectos pueden retrotraerse a la fecha del primer aviso cuando se presenta dentro del plazo correspondiente.

En consecuencia, existe una clara relación jurídica entre:

primer aviso → celebración del acto → segundo aviso → presentación del instrumento → inscripción definitiva.

La finalidad de esta cadena es proteger la prioridad registral del acto en proceso.

Por ello, resulta congruente que durante el periodo de vigencia del primer aviso exista también una protección frente a actos registrales posteriores que puedan frustrar, modificar o afectar la operación que precisamente dio origen al aviso.

La reforma propuesta pretende **hacer explícita esa protección**, evitando que la seguridad jurídica dependa exclusivamente de una interpretación administrativa o registral.

La operación inmobiliaria no se perfecciona instantáneamente, entre el momento en que se solicita el certificado correspondiente y el momento en que se firma el instrumento notarial pueden transcurrir días o semanas.

Durante ese periodo pueden ocurrir diversas circunstancias.

Por ejemplo, un tercero podría intentar presentar para inscripción un embargo, una transmisión, una constitución de gravamen, una cesión de derechos o cualquier otro acto incompatible con la operación que se encuentra en proceso.

Si el sistema registral únicamente conserva la nota del primer aviso, pero permite que durante su vigencia se practiquen actos posteriores capaces de afectar sustancialmente el inmueble, podría generarse una contradicción entre la finalidad preventiva de la institución y sus efectos prácticos.

El propósito de esta iniciativa es evitar precisamente esa situación.

La propuesta busca que el primer aviso preventivo constituya un **mecanismo temporal de protección registral**, de tal manera que durante los treinta días naturales de su vigencia no puedan inscribirse o anotarse actos posteriores que sean incompatibles con la operación identificada en dicho aviso.

Debe aclararse que la propuesta **no pretende convertir al primer aviso en una inmovilización absoluta del folio**.

El objetivo es mucho más específico: impedir que durante el periodo de protección se incorporen al folio actos que puedan perjudicar o contradecir la operación que dio origen al aviso preventivo.

Esto permite equilibrar dos principios.

Por un lado, la seguridad jurídica del adquirente, enajenante, acreedor o beneficiario de la operación.

Por otro, la protección de derechos legítimos de terceros y el cumplimiento de determinaciones de autoridad.

La reforma también encuentra sustento en el principio de publicidad registral.

La función registral busca precisamente que la información relativa a los derechos reales pueda ser conocida por terceros y produzca efectos jurídicos conforme a las reglas de prioridad correspondientes.

La Ley de la Función Registral y Catastral del Estado señala que la función registral tiene por objeto dar seguridad jurídica a los bienes inmuebles inscritos, proteger los derechos de adquirentes y acreedores, defender y legitimar las titularidades inscritas y dar publicidad a lo inscrito y anotado.

Asimismo, dicha legislación establece que los asientos del folio real electrónico deben guardar un perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.

Por ello, establecer una protección expresa durante la vigencia del primer aviso preventivo no representa una alteración de la naturaleza del sistema registral.

Por el contrario, refuerza sus objetivos de seguridad, publicidad y continuidad registral.

Uno de los principales beneficios de la reforma consiste en reducir espacios para posibles conductas fraudulentas.

En una operación inmobiliaria pueden intervenir comprador, vendedor, institución financiera, notario, autoridades fiscales y Registro Público.

La existencia del primer aviso permite identificar que determinado inmueble se encuentra vinculado a una operación jurídica en proceso.

Si durante ese periodo fuera posible incorporar libremente actos posteriores que afectaran el inmueble, podrían presentarse escenarios de doble disposición, constitución de gravámenes, simulación de operaciones o aprovechamiento indebido del periodo existente entre la revisión registral y la inscripción definitiva.

La reforma propuesta no pretende solucionar por sí misma todos los problemas relacionados con el fraude inmobiliario.

Sin embargo, sí establece una barrera preventiva adicional.

El sistema sería más claro:

Si existe primer aviso preventivo vigente, existe una operación identificada y temporalmente protegida.

Esto proporciona certeza tanto al particular como al notario, al Registro Público y, en su caso, a las instituciones financieras que participan en operaciones inmobiliarias.

La medida también puede favorecer el mercado crediticio.

Una parte importante de las operaciones inmobiliarias se encuentra vinculada a créditos hipotecarios.

Las instituciones financieras necesitan certeza de que el inmueble que será adquirido o dado en garantía mantiene una situación jurídica estable durante el proceso de formalización.

La existencia de un mecanismo que impida la incorporación de actos posteriores incompatibles con la operación durante la vigencia del primer aviso reduce el riesgo jurídico de la transacción.

De esta manera, la reforma puede contribuir indirectamente a facilitar operaciones de compraventa, adquisición de vivienda y constitución de garantías reales.

No se trata solamente de proteger al comprador.

También se protege al vendedor, al acreedor, a la institución financiera y a los demás participantes de la operación.

Es importante que la reforma no genere una protección absoluta que pueda utilizarse para impedir indefinidamente el acceso al Registro Público.

Por ello se propone que la prohibición opere **únicamente durante la vigencia del primer aviso preventivo**, es decir, treinta días naturales, y exclusivamente respecto de actos posteriores que resulten incompatibles o afecten la operación identificada en dicho aviso.

Además, se propone establecer una excepción para aquellos actos que deban practicarse por mandato de autoridad competente o cuya inscripción o anotación sea indispensable para preservar derechos reconocidos judicialmente.

Con ello se evita que el aviso preventivo pueda convertirse en un mecanismo para evadir resoluciones judiciales o impedir injustificadamente el ejercicio de derechos de terceros.

La reforma propuesta responde también a la necesidad de fortalecer la función registral en un contexto en el que cada vez más trámites se realizan mediante sistemas electrónicos.

El Instituto Registral y Catastral del Estado de Michoacán tiene actualmente a su cargo la función registral relativa a la constitución, transmisión, modificación, gravamen y extinción de derechos sobre bienes, y el propio Instituto señala que los efectos de la función registral son declarativos y no constitutivos.

En este contexto, resulta conveniente que la legislación establezca con precisión qué efectos debe producir una anotación preventiva dentro del folio real electrónico.

La certeza jurídica no debe depender únicamente de criterios internos, prácticas administrativas o interpretaciones particulares.

Debe encontrarse expresamente reconocida en la ley.

La modificación propuesta permitirá:

1. Fortalecer la seguridad jurídica de las operaciones inmobiliarias.
2. Proteger al adquirente durante el periodo comprendido entre la solicitud del primer aviso y la formalización del acto.
3. Evitar actos registrales posteriores incompatibles con la operación protegida.
4. Reducir riesgos de fraude inmobiliario.

5. Fortalecer la confianza de instituciones financieras en las operaciones registrales.
6. Dar mayor certeza a los notarios públicos.
7. Establecer reglas claras para los registradores.
8. Fortalecer el principio de prioridad registral.
9. Evitar interpretaciones contradictorias sobre los efectos del primer aviso preventivo.
10. Armonizar el Código Civil con la finalidad de seguridad jurídica que persigue la legislación registral del Estado.

La presente iniciativa no pretende modificar la naturaleza del aviso preventivo ni ampliar artificialmente sus efectos.

Su finalidad es hacer efectivo aquello que la institución registral pretende garantizar: seguridad jurídica durante el proceso de formalización de una operación inmobiliaria.

El primer aviso preventivo debe ser algo más que una anotación informativa.

Debe constituir una protección temporal y efectiva frente a actos posteriores incompatibles con la operación que se encuentra en proceso.

Por ello, se propone adicionar expresamente esta regla al artículo 1558 Bis del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo.

La reforma permitirá que el sistema registral tenga una regla clara:

Mientras exista un primer aviso preventivo vigente, ningún acto posterior incompatible con la operación protegida podrá alterar la situación registral del inmueble, salvo las excepciones expresamente previstas por la ley.

Con ello se fortalece la certeza jurídica, la buena fe, la confianza en las operaciones inmobiliarias y la función preventiva del Registro Público de la Propiedad.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y de conformidad con los artículos 34, 36 fracción II, y 44 fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Michoacán de Ocampo; y 8, fracción II, 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del estado de Michoacán de Ocampo, someto a la consideración de este H. Recinto el siguiente, proyecto de:

DECRETO

ÚNICO. Se reforma el artículo 1558 Bis del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

. . .

Artículo 1558 bis. Cuando se vaya a realizar u otorgarse un acto jurídico en el que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes inmuebles, o cualquier derecho real sobre los mismos o que sin ser inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, podrá solicitar al Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes o anotaciones en relación con la misma y del titular o titulares registrales. El Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán expedirá dicho certificado, en los términos que marca la Ley de Ingresos del Estado. En dicha solicitud que surtirá efectos de primer aviso preventivo, deberá mencionarse la operación y bien inmueble o derecho real de que se trate, el nombre de su titular o titulares y el respectivo antecedente registral.

El registrador, con esa solicitud y sin cobro de derechos por concepto de esta anotación, practicará inmediatamente la nota de presentación correspondiente a dicho aviso preventivo en el folio relativo, asiento que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Durante la vigencia del primer aviso preventivo, no podrán inscribirse ni anotarse en el folio real electrónico del inmueble actos, contratos, convenios, resoluciones o derechos presentados con posterioridad a la fecha de presentación de dicho aviso, cuando sean incompatibles, contradictorios o puedan afectar la operación jurídica identificada en el primer aviso preventivo. Para estos efectos, el Registro Público de la Propiedad deberá observar la prioridad derivada de la fecha y hora de presentación del primer aviso preventivo.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no impedirá la inscripción o anotación de resoluciones judiciales, administrativas o de cualquier otra autoridad competente que, por disposición expresa de la ley o por su naturaleza, deban ser cumplidas por el Registro Público de la Propiedad; en estos casos, deberá hacerse constar en el asiento correspondiente la existencia del primer aviso preventivo y su vigencia.

De no perfeccionarse el acto jurídico del cual se haya dado el primer aviso preventivo, el notario en cualquier momento podrá solicitar la cancelación de dicha anotación.

Una vez firmado el instrumento notarial que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo que antecede, el Notario ante quien se otorgó deberá dentro de los diez días hábiles siguientes dar un segundo aviso preventivo acerca de la operación de que se trate al Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha del acto jurídico, la de su firma y los nombres de las partes contratantes.

El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación de aviso. Si éste se da dentro del término de treinta días que establece 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 instrumento notarial respectivo se presentare al Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos primero y tercero anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada.

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

. . .

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.

SEGUNDO. El Instituto Registral y Catastral del Estado de Michoacán de Ocampo, realizará dentro de los sesenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, las adecuaciones necesarias para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente Decreto.

TERCERO. Los primeros avisos preventivos presentados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto se regirán por las disposiciones vigentes al momento de su presentación.

Palacio del Poder Legislativo; a la fecha de su presentación.

A T E N T A M E N T E:

LIC. ALFREDO ANAYA OROZCO
DIPUTADO LOCAL