



Tips notariales para tu vida diaria

¿Cómo demostrar la propiedad de un inmueble en caso de no contar con documentos comprobatorios?

De acuerdo con las leyes mexicanas y códigos civiles de todos los estados, el documento para determinar la propiedad de un inmueble es una escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad de tu localidad, con un respaldo administrativo, es decir, una boleta predial que está registrada en un padrón catastral.

En algunas ocasiones, los códigos civiles permiten la demostración de propiedad a través de un contrato privado, cuyas firmas hayan sido ratificadas ante algún fedatario o alguna autoridad administrativa, que esté inscrito también en el Registro Público de la Propiedad.

En caso de que hayas tenido afectación a tu propiedad como consecuencia de los sismos y no cuentes con los documentos comprobatorios de tu propiedad, el Colegio Nacional del Notariado Mexicano te recomienda lo siguiente:

1. **Si tu propiedad está escriturada**, puedes recuperar las escrituras con el notario que realizó el trámite si éste fue hecho hace no más de 5 años como regla general, en caso de que haya transcurrido más tiempo deberás acudir al Archivo de Notarías o al Registro Público de la Propiedad de tu localidad o estado. Contar con el nombre y número del notario ante el que se realizaron, número y fecha del instrumento público facilitará la búsqueda.

En caso de que tu propiedad esté hipotecada, el banco o la institución de vivienda contará con esta información clave que te permitirá recuperar tu escritura. Es importante señalar que **toda propiedad que cuente con un crédito hipotecario está asegurada en caso de siniestros por pérdida total o parcial.**

Las boletas prediales también son susceptibles de recuperación en las Tesorerías u oficinas catastrales de tu localidad.

2. Si tu propiedad no está escriturada, deberás acudir a un notario para que te brinde asesoría sobre los pasos a seguir. Es posible apoyarse en el plano del padrón catastral, licencias de construcción y alineamientos de numeración para entablar un juicio que permitirá probar la propiedad del inmueble, así como otorgar y firmar la escritura.

Si tu propiedad no ha sufrido daños pero no la has escriturado, te recomendamos regularizarla lo antes posible, siguiendo las siguientes recomendaciones:

- ▮ Acudir con un notario para que éste compruebe aspectos básicos del inmueble, por ejemplo:
 - A nombre de quién está inscrito en el Registro Público de la Propiedad;
 - que no exista un juicio sucesorio inconcluso;

- que la propiedad no tenga una hipoteca y
 - que la propiedad tenga una situación fiscal regular
 - que tengan ambas partes la forma de acreditar la forma de pago.
- El dueño actual y el dueño anterior deberán acudir ante el notario y reunir los documentos requeridos para la escrituración. De parte del dueño anterior: escrituras previas de la propiedad, identificación oficial, RFC, CURP, acta de nacimiento, acta de matrimonio, de divorcio o de defunción en su caso, comprobante de domicilio, predial y agua de 5 años, entre otros. De parte del comprador o dueño actual: identificación oficial, RFC y CURP, acta de nacimiento y de matrimonio, y demás documentos que en cada caso concreto te solicite el notario consultado.
- Una vez que se tiene la documentación completa se procede a la firma de la escritura, la cual se asienta en el protocolo del notario. Posteriormente, el notario expide una escritura y ésta se inscribe en el Registro Público de la Propiedad.

“Nadie valora tu patrimonio tanto como tú mismo, pero la ayuda de un notario es verdaderamente útil, ya que es tu mejor aliado para proteger tu inmueble, acude a él para obtener información de cómo realizar una compraventa segura o revisar la situación actual de tu patrimonio”, afirmó el Lic. José Antonio Manzanero Escutia, Presidente del Colegio Nacional del Notariado Mexicano.

Colegio Nacional del Notariado Mexicano

Twitter: [@notariadomex](https://twitter.com/notariadomex)

Sitio web: www.notariadomexicano.org.mx

E-mail: colegionacional@notariadomexicano.org.mx

Teléfonos: (55) 5514-6058, 5525-6452, 5525 6415

Para mayor información de prensa contacta a:

Rosa María Luebbert

rossy@quadrant.com.mx