

Con fecha 27 de noviembre de 2025, el C. Dr. Esteban Alejandro Villegas Villarreal, Gobernador del Estado Libre y Soberano de Durango, presento a esta LXX Legislatura, Iniciativa de Decreto, que contiene REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE DURANGO; misma que fue turnada a la Comisión de Justicia, integrada por los CC. Diputados Otniel García Navarro, Sughey Adriana Torres Rodríguez, Delia Leticia Enríquez Arriaga, Gabriela Vázquez Chacón, Octavio Ulises Adame de la Fuente y Fernando Rocha Amaro; Presidente, Secretaria y Vocales respectivamente, los cuales emitieron su dictamen favorable con base en los siguientes:

#### ANTECEDENTES

I.- Que con fecha 27 de noviembre de 2025, le fue turnada a la Comisión de Justicia para su estudio y dictaminación correspondiente, la Iniciativa de Decreto presentada por el Dr. Esteban Alejandro Villegas Villarreal, Gobernador del Estado Libre y Soberano de Durango, que contiene reformas a los artículos 2879 y 2896 del Código Civil del Estado de Durango.

#### CONSIDERANDOS

**PRIMERO.**— Derivado del estudio y análisis de la Iniciativa turnada a la Comisión Legislativa, y en el uso de las atribuciones conferidas por el artículo 123 fracciones I y III de la Ley Orgánica del Congreso del Estado de Durango<sup>1</sup>, a la Comisión de Justicia, le corresponde conocer y dictaminar sobre los asuntos relativos a proyectos que impliquen expedición, reformas o adiciones a la legislación civil y penal y todo tipo de legislación sobre procuración y administración de justicia.

**SEGUNDO.**— Que, para dar cumplimiento a los objetivos establecidos en el Plan Estatal de Desarrollo 2023-2028, particularmente en materia financiera, resulta necesario fortalecer los ingresos estatales a fin de impulsar el desarrollo de las y los duranguenses. Para ello, se requiere implementar una recaudación eficiente, cercana al contribuyente y sustentada en un marco jurídico actualizado que responda a las nuevas condiciones económicas y sociales del Estado.

Que las reformas propuestas permitirán brindar mayor certeza a las personas contribuyentes, maximizar la efectividad de la inversión pública y consolidar esquemas de coordinación con los gobiernos federal y municipal, así como con los poderes del Estado y los organismos constitucionales autónomos. Lo anterior posibilitará orientar el gasto público al cumplimiento de los objetivos prioritarios definidos en los instrumentos de planeación estatal, manteniendo un estricto control del ejercicio del gasto y permitiendo la oportuna reasignación de las economías generadas hacia programas, obras y acciones de alto impacto social.

**TERCERO. - De la Publicidad registral y acceso a la información;** La modificación al artículo 2879 del *Código Civil del Estado de Durango* fortalece el principio de publicidad registral, elemento esencial de la seguridad jurídica en materia civil y patrimonial. Conforme al artículo 6º, apartado A, fracción I, de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, el Estado debe garantizar el acceso a la información pública<sup>2</sup>. Al precisar que el registro es público y que los encargados tienen la obligación de permitir la consulta de inscripciones, documentos relacionados y expedir copias certificadas en carácter ordinario o urgente, la norma armoniza el derecho constitucional de acceso a la información con la función jurídica del Registro Público de la Propiedad.

Dicha reforma refuerza la certeza jurídica de las personas en operaciones que involucren bienes inmuebles o derechos reales, pues garantiza que los interesados puedan conocer, sin restricciones indebidas, la situación registral de un bien y obtener certificaciones oficiales sobre inscripciones existentes o inexistentes. Este reforzamiento del deber de publicidad contribuye a la transparencia registral, previene conflictos de propiedad y facilita la adecuada toma de decisiones en actos jurídicos traslativos de dominio o de constitución de gravámenes.

---

<sup>1</sup> Ley Orgánica del Congreso del Estado de Durango. En línea: noviembre 2025. Disponible en: <https://congresodurango.gob.mx/Archivos/legislacion/LEY%20ORGANICA%20DEL%20CONGRESO%20DEL%20ESTADO.pdf>

<sup>2</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En línea: noviembre 2025. Disponible en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>



**CUARTO. - El fortalecimiento de la seguridad jurídica en transacciones inmobiliarias;** La reforma al artículo 2896 introduce mayor claridad y efectividad en el procedimiento de avisos pre-preventivos y avisos preventivos, mecanismos destinados a salvaguardar la prelación y la certeza jurídica en la transmisión, gravamen o modificación de derechos reales sobre inmuebles.

El primer párrafo reformado faculta al notario para solicitar, por una sola vez y previo pago de derechos, un certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes, solicitud que surtirá efectos de aviso pre-preventivo y permitirá la anotación inmediata al margen de la inscripción de propiedad. La norma fija una vigencia de treinta días hábiles para esta anotación, este mecanismo protege a los otorgantes del acto jurídico, al evitar que durante ese lapso otros actos contradictorios puedan inscribirse en perjuicio del negocio proyectado.

El segundo párrafo reformado establece que, una vez firmada la escritura correspondiente, el notario deberá presentar el aviso preventivo, el cual tendrá una vigencia de ciento veinte días hábiles a partir de la fecha de firma. Además, dispone que, cuando dicho aviso se presente dentro del plazo de treinta días otorgado por el aviso pre-preventivo, sus efectos se retrotraen a la fecha de presentación de éste. Esta retroactividad garantiza la continuidad del estatus jurídico preventivo y protege a las partes frente a actos de terceros que pudieran interponerse entre la solicitud del certificado y la inscripción definitiva del acto.

Con ello, el legislador local fortalece el principio de prioridad registral ("prior in tempore, potior in iure"), reconocido en los sistemas de registro de bienes inmuebles y esencial para la seguridad jurídica, ya que brinda certeza temporal y formal a los actos jurídicos que se inscriben en el Registro Público.

Las reformas también atienden al objetivo de modernizar los procedimientos registrales, reducir riesgos de fraude inmobiliario y mejorar la coordinación entre notarios y el Registro Público de la Propiedad, al establecer plazos claros, requisitos precisos y efectos jurídicos definidos para los avisos preventivos y pre-preventivos, se favorece la eficiencia administrativa y se disminuyen las lagunas legales que pudieran dar lugar a interpretaciones dispares o inseguridad jurídica.

En virtud de lo anterior, se considera que las reformas propuestas resultan pertinentes y necesarias para fortalecer el marco jurídico estatal, mejorar los mecanismos de recaudación y garantizar una administración más eficiente y transparente de los recursos públicos. Estas modificaciones contribuyen a brindar certeza a las personas contribuyentes, optimizar la inversión pública y orientar el gasto hacia las prioridades establecidas en la planeación estatal. Por lo anteriormente expuesto, este dictamen considera viable y pertinente la aprobación de las reformas propuestas, en virtud de que representan una herramienta normativa que fortalece la seguridad jurídica, mejora la gestión pública y contribuye al desarrollo integral y sostenible del Estado de Durango.

Con base en los anteriores Considerandos, esta LXX Legislatura del Estado, expide el siguiente:

#### **DECRETO No. 299**

**LA SEPTUAGÉSIMA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE DURANGO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 82 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL, A NOMBRE DEL PUEBLO, D E C R E T A:**

**ARTÍCULO UNICO:** Se **reforman** el primer párrafo del artículo 2879 y el primer y segundo párrafo del artículo 2896 del **CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE DURANGO**, para quedar como sigue:

**ARTÍCULO 2879.** El registro será público. Los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de las inscripciones constantes en los libros del Registro y de los documentos relacionados con las inscripciones, que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas **en carácter ordinaria o**



**urgente** de las inscripciones o constancias que figuren en los libros del Registro; así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de aspecto determinado, sobre bienes señalados o a cargo de ciertas personas.

...

**ARTÍCULO 2896.** 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, 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 **previo pago de derechos correspondientes**, practicará inmediatamente la anotación de presentación al margen de la inscripción de propiedad, anotación que tendrá una vigencia por un término de treinta días hábiles 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 **previo pago de derechos correspondientes**, practicará de inmediato la anotación de la presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de ciento veinte días hábiles 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.

...

...

...

...

...

#### **ARTÍCULOS TRANSITORIOS:**

**PRIMERO.** El presente decreto entrará en vigor el día primero de enero de 2026 y será publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Durango.

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

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



**DGO**  
H. CONGRESO DEL ESTADO  
LEGISLATURA 2024-2027

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Congreso del Estado, en Victoria de Durango, Dgo., a los (02) dos días del mes de diciembre del año (2025) dos mil veinticinco.

DIP. GABRIELA VÁZQUEZ CHACÓN  
PRESIDENTA.

DIP. ANA MARÍA DURÓN PÉREZ  
SECRETARIA.

DIP. NOEL FERNÁNDEZ MATURINO  
SECRETARIO.