

Escrituras extraviadas

¿Perdiste tus escrituras en el sismo? No te preocupes recuperarlas es posible.

Existe la falsa creencia de que el poseer las escrituras de un inmueble, te hace dueño del mismo, lo que ha generado temor de perder sus derechos respecto al inmueble, por ello es importante que sepas lo siguiente:

1. ¿Qué es una escritura?

La escritura es un instrumento que el notario asienta en los folios respecto a los actos jurídicos que se hacen constar bajo su fe, y que cuenta con su sello y firma autógrafa, las cuales no sólo guardan relación con los inmuebles.

2.- El derecho de propiedad

La Comisión Nacional de los Derechos Humanos, define el derecho de propiedad como aquel que tiene toda persona de usar, gozar, disfrutar y disponer de sus bienes de acuerdo a la Ley, este derecho está protegido por el Estado y en consecuencia, nadie puede ser privado de los mismos sino en virtud de un juicio o por un acto voluntario (ej. compraventa).

3.- ¿Cómo puedo recuperar mi escritura?

El artículo 95 de la Ley del Notariado, señala que el Notario tiene la obligación de guardar en la Notaria, sus libros durante cinco años, una vez concluido dicho término, está obligado a entregarlos al Archivo General de Notarias, junto con sus apéndices para su resguardo.

a).- Lo primero que debes hacer es solicitar directamente en la Notaria en la que fueron expedidas un testimonio de la escritura correspondiente, esto siempre y cuando hayan sido expedidas en un lapso no mayor de 5 años. En este caso no

requieres autorización judicial, pero debes considerar lo siguiente:

- El solicitante debe ser el autor del acto o haber participado en los hechos consignados en dicha escritura
- Deberá acudir a la notaria a solicitar la copia de dicha escritura, proporcionando los datos de la misma (número y fecha de expedición), domicilio del inmueble
- Cubrir el monto correspondiente de la expedición del testimonio

b).- Si han transcurrido más de 5 años desde la expedición de las escrituras, estas deberán ser solicitadas directamente en el Archivo General de Notarias, para lo cual debes considerar lo siguiente:

- Original y dos copias de cualquier identificación oficial (Cartilla del Servicio Militar Nacional, credencial para votar, pasaporte, tarjeta de residencia o cédula profesional).
- Original y dos copias de la documentación con la que acredites tu personalidad jurídica de persona física (Poder notarial o identificación del representante o apoderado legal), de persona física (carta poder firmada ante dos testigos e identificación de quien realiza el trámite) o persona moral (Acta constitutiva, poder notarial e identificación oficial del apoderado).
- Llenar formato TCEJURDGJEL, (mismo que podrás descargar en la siguiente liga http://www.registrocdmx.df.gob.mx/statics/formatos/TCEJURDGJEL_ETC_1.pdf) y presentar debidamente requisitado en original y dos copias.
- Presentar aquellos documentos con los que se acredite el interés jurídico, en original y dos copias simples (sentencia, copia simple de la escritura).
- Original del comprobante de pago de derechos correspondientes (\$2,784.00 pesos).

4.- ¿Qué pasa si no cuento con esos datos?

Puedes acudir al Registro Público de la Propiedad y del Comercio y solicitar una búsqueda de antecedentes registrales de tu inmueble, ya sea con el nombre del propietario o bien con el domicilio del inmueble. Para lo cual deberá llenarse un formato, que será proporcionado en dicha institución.

El costo del trámite es de \$506.00 (quinientos seis pesos 00/100 M.N.) y el tiempo de entrega es de 10 a 15 días hábiles, después de los cuales le será entregado un folio real, con los datos del inmueble solicitado.

Este trámite puede realizarlo cualquier persona, presentando copia de su identificación oficial.

Al obtener la constancias del Registro Público de la Propiedad, ahí encontrarás los datos de tu escritura.

5.- ¿Si mi propiedad está hipotecada, debo de seguir el mismo procedimiento?

En este caso el banco es quien cuenta con toda la información de la escritura, lo cual facilitará dicho trámite, puesto que este cuenta con los datos de la Notaria donde fue expedido, número de escritura y fecha de expedición.

6.- ¿Si otra persona encuentra mi escritura, es propietario del inmueble?

No, como hicimos referencia anteriormente. La propiedad es un derecho protegido por el Estado y no puede ser perdido, salvo por un juicio previo con todas las formalidades legales de dicho procedimiento o por una cato voluntario (ej. compraventa). En caso de ser despojado del mismo, se pueden iniciar las acciones legales comprendidas dentro del Código Civil para recuperar la posesión del mismo.

