

**Diputada Giulanna Bugarini Torres.**

**Presidente de la Mesa Directiva del H.**

**Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo**

**P R E S E N T E.**

Juan Pablo Celis Silva, Diputado integrante del Grupo Parlamentario de Morena de esta Septuagésima Sexta Legislatura Constitucional del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 36 fracción II y 44 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano 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, presento al Pleno de esta Soberanía, **Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se adicionan los artículos 65 Bis, 65 Ter, 65 Quater y 65 Quinquies de la Ley de la Función Registral y Catastral del Estado de Michoacán de Ocampo, y un último párrafo al artículo 2074 del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo**, bajo la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

En México la figura jurídica de gravamen es un mecanismo para garantizar mediante una un inmueble el pago oportuno de un adeudo a efecto de que en caso de incumplimiento tenga el acreedor la posibilidad de, mediante un juicio sacar a remate el bien con el cual se garantizó el adeudo y de la venta judicial se liquide el total o remanente del adeudo contraído.

Esta posibilidad de ejercer acción legal para exigir el pago del adeudo contraído prescribe en el término improrrogable de diez años contados a partir del día siguiente en que se haya vencido la obligación de pago total o parcial de la deuda.

La mayoría de los gravámenes sobre la propiedad inmobiliaria nacen con motivo de la adquisición de inmuebles a través de créditos hipotecarios contraídos con instituciones financieras tanto del sector público como privado, o con motivo de contratos de mutuo con interés con garantía real entre particulares, sin embargo ya sea porque los créditos fueron debidamente liquidados con la debida oportunidad, pero que por desconocimiento o por desidia no se realizaron los trámites administrativos correspondientes para el levantamiento del registro de gravamen que pesa en las oficinas públicas de la entidad, o por que aun ante el impago del adeudo, el acreedor no ejercito con oportunidad con el ejercicio de la acción legal correspondiente para la exigencia judicial del pago, se encuentran gravámenes aun inscritos ante las oficinas del registro público de la propiedad raíz en la entidad, sin que exista la posibilidad legal de que estos sean exigidos

por sus acreedores por vía judicial, sin embargo ante la actual redacción del código civil del estado, a efecto del levantamiento o cancelación del gravamen, propietario del inmueble si se encuentra obligado a demandar judicialmente al acreedor, para que se extinga la carga que pesa sobre el inmueble, y pueda disponer de manera libre sobre su propiedad.

Sin embargo, en muchas de las ocasiones se encuentra con la imposibilidad de emplazar al acreedor, ya sea por la desaparición de la institución financiera o por fallecimiento del acreedor sin que se el albacea haya ejercido este derecho, lo que genera un procedimiento tortuoso y oneroso para el propietario del inmueble.

Es por ello que se propone que en aquellos inmueble de menor valor y por consiguiente crédito de menor cuantía, puedan hacer esta cancelación de manera administrativa ante las oficinas catastrales del estado sin necesidad de acudir a un juicio largo y costoso para este efecto, tal y como desde hace muchos años sucede con las sucesiones legítimas en inmuebles de bajo valor catastral, en los cuales ya se encuentra contemplada la variación catastral administrativa sin necesidad de tramitar un juicio sucesorio intestamentario, trámite que resulta mucho más expedito y económico que la tramitación de un juicio y con el que se da certeza y seguridad jurídica a los legítimos herederos.

Al igual que este trámite de traslado de dominio se propone la existencia de un trámite administrativo para la cancelación de gravámenes inmobiliarios para aquellos bienes de menor cuantía, garantizando en todo momento la certeza y seguridad jurídica de las partes del contrato inmobiliario del que se trate, todo ello en beneficio de las familias de menores ingresos.

En virtud de lo expuesto y fundado, someto a consideración del Pleno la siguiente iniciativa con proyecto de:

#### **D E C R E T O:**

**Primero.** - Se adicionan los artículos 65 Bis, 65 Ter, 65 Quater, 65 Quinquies de la Ley de la Función Registral y Catastral del Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

Artículo 65 Bis. La cancelación podrá solicitarse de manera directa ante el Instituto siempre y cuando el valor del inmueble hipotecado no rebase el equivalente a 5,000 Unidades de Medida y Actualización, registrado ante el propio instituto.

Artículo 65 Ter. El interesado presentará ante el Instituto, solicitud de cancelación de hipoteca a la cual anexará en original la siguiente documentación.

- a) Testimonio de la escritura pública en la que se haya hecho contar la Hipoteca que se pretenda cancelar.
- b) Certificado de Gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad en el Estado con una búsqueda de 20 años y con una antigüedad no mayor a un mes a partir de su expedición.
- c) Ultimo Pago realizado al acreedor de la hipoteca.
- d) Certificado catastral con una vigencia no mayor a un mes de su expedición.

Artículo 65 Quater. Admitida la solicitud por el Instituto, éste girará oficio al Poder Judicial del Estado a efecto de que informe si existe algún juicio instaurado con base en el testimonio que establece la hipoteca que se pretende cancelar y etapa procesal en la que se encuentra.

En caso de que exista sentencia debidamente ejecutoriada, señale la fecha de esta anexando copia certificada de la misma y de su acuerdo.

Artículo 65 Quinquies. Recibida la información señalada en el artículo precedente, el instituto resolverá lo procedente.

Si existe juicio entablado con motivo del testimonio de hipoteca que se pretende cancelar o que, en caso de existencia de sentencia ejecutoriada, no han transcurrido más de 10 años contados a partir del día siguiente en que se haya dictado el acuerdo respectivo, se declarará improcedente la solicitud y de inmediato remitirá la misma con sus anexos al juzgado donde se tramite o haya tramitado el juicio.

En caso de que se informe sobre la inexistencia de juicio y que haya transcurrido más de 10 años en que haya vencido término de pago de la suerte principal en caso de pago único o de su último pago en caso de que se haya hecho en parcialidades; o que haya transcurrido este mismo plazo a partir de que se haya declarado ejecutoriada la sentencia en términos del párrafo precedente, declarará la procedencia de la solicitud y girará la instrucción correspondiente al Registro Público de la Propiedad a efecto de que se hagan las anotaciones correspondiente.

**Segundo.-** Se adicionan un último párrafo al artículo 2074 del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo para quedar como sigue

Artículo 2074. Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca:

I. Cuando se extinga el bien hipotecado;

II. Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía;

III. Cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado;

IV. Cuando se expropié por causa de utilidad pública el bien hipotecado observándose lo dispuesto en el artículo 2043;

V. Cuando se remate judicialmente la finca hipotecada, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 1486;

VI. Por la remisión expresa del acreedor; y,

VII. Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria.

La extinción podrá solicitarse de manera administrativa ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Michoacán de Ocampo si el monto del valor del inmueble hipotecado no rebasa el equivalente a 5,000 Unidades de Medida y Actualización, registrado ante dicha institución.

## **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente a su publicación.

**SEGUNDO.** Se derogan las disposiciones legales y administrativas en lo que se opongan al presente Código

**TERCERO.** - Remítase el presente Decreto al Titular del Poder Ejecutivo del Estado, para su conocimiento y los efectos correspondientes.

**CUARTO.** - El Titular del Poder Ejecutivo del Estado contara con un plazo de 180 días para la armonización reglamentaria de conformidad a lo establecido en el presente decreto.

**Palacio del Poder Legislativo, Morelia, Michoacán a 20 de Octubre de 2025.**

**ATENTAMENTE**

**Dip. Juan Pablo Celis Silva.**