



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 integrante del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México, en la LXXVI Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, en ejercicio de mis derechos y atribuciones, con fundamento 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; así como en términos de lo que esgrimen los artículos 8, fracción II, 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso de esta Entidad Federativa; tengo a bien presentar a este Honorable Congreso, la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO** por el que se adicionan cinco párrafos al artículo 57 de la Ley de la Función Registral y Catastral del Estado de Michoacán de Ocampo, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Tras la publicación el 7 de junio del 2023 en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se expide el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, el cual entra en vigor de manera gradual esto conforme a las disposiciones transitorias las cuales tiene como limite el 1 de abril del 2027, cuyo fin según la intención del legislador es unifica y homogeniza los procedimientos civiles y familiares en todo el país, así como impulsar la oralidad, la justicia digital y

la simplificación procesal aunado a garantizar certeza jurídica, eficiencia y protección de derechos humanos en todo el sistema judicial mexicano.

Con el fin de fortalecer la participación ciudadana en la expedición del Código Único, se emitió un documento por diversas instituciones entre ellas el Senado de la República, la Cámara de Diputados, el Gobierno de la República, la Comisión Nacional de los Derechos Humanos, la UMAN, y algunas barras de abogados de entre los temas de dicho documento hay un apartado sobre “*los diálogos Multiplicidad de criterios jurisprudenciales*”, de entre los cuales se hace mención sobre Los inconvenientes que frecuentemente se presentan por la existencia de diversos ordenamientos legales en materia civil, entre ellos: *Que sobre una misma institución jurídica tengamos tratamientos diferenciados, ya sea entre las diversas leyes locales o bien, entre una ley local y la del fuero federal.*

Derivado de lo anterior, no es inusual que un juzgador estime que determinada jurisprudencia opera para normatividad distinta para la que se emitió; esto es, que el órgano judicial considere que aplica para la ley inmersa en el caso que es sometido a su consideración, pese a que ésta no se examinó en aquella jurisprudencia; sin embargo, para aplicarla a su caso de estudio requiere llevar a cabo una comparativa de las leyes en cuestión, a fin de verificar que aquel criterio jurisprudencial, en efecto, es aplicable a ese otro ordenamiento, lo que conduce a mayores esfuerzos interpretativos, sin soslayar que algún otro operador judicial pudiera apreciar lo contrario; se presenta, pues, una problemática interpretativa sobre el criterio jurisprudencial mismo.

En los Circuitos en que existe más de un Tribunal Colegiado suele suceder que éstos interpretan de distinto modo determinada figura jurídica regulada en una sola

ley; con mayor razón habrá disparidad de criterios en tanto se cuente con variedad de ordenamientos tratando idéntica institución legal. Y, aun cuando ciertamente esa problemática se solventa mediante las denominadas contradicciones de tesis.

Otro de los apartados es sobre los tiempo que se lleva en los juicios civiles y se encontró que una de las principales razones es sobre las notificaciones y su complejidad, existe un sin número de actos procesales impugnables, se abusa del uso de los recursos.

De acuerdo con la pregunta *¿Crees que la justicia civil y familiar funciona bien?* publicada en el sitio www.gob.mx/consulta, *las respuestas de la sociedad señalan que la justicia civil y familiar es lenta, costosa, incierta y llena de arbitrariedades.*

Esto nos lleva a que las entidades federativas implementen mecanismos jurídicos en los cuales los ciudadanos se vean favorecidos en sus trámites para que sean más eficientes y certeros.

Ahora bien por lo que ve a la materia hipotecaria en México la participación de mercado hipotecario en 2020 en cuanto a un número de créditos otorgados fue de 58.3% para INFONAVIT; 6% para FOVISSSTE, 26% para los bancos; y 9.4% para la SHF.

El mercado de crédito hipotecario podría aumentar entre 7.3% y 12.5% en términos reales, estimo BBVA Research; el 2021 fue uno de los mejores años de originación crediticia, con un crecimiento del 66% en número de financiamiento otorgados y 15.3% en monto real.

De acuerdo con la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la actividad hipotecaria de banca comercial registro un avance de 29.2% en el monto de financiamiento, en comparación con 2020. Mientras que el número de créditos aumentó 25 por ciento en 2021.

Las favorables características de los créditos hipotecarios bancarios han llevado a que se incremente la demanda por vivienda, y con esto la carga de inscripciones en los Institutos Catastrales y Registrales.

Muchos ciudadanos desconocen que cuando se termina de pagar un préstamo hipotecario, la vivienda no queda automáticamente libre de cargas; hay que hacer una gestión denominada cancelación registral para que deje de constar como hipotecada en el Registro de la Propiedad. Ahora bien, este trámite no es obligatorio, por lo que hay propietarios que deciden no llevarlo a cabo para no gastar tiempo ni dinero, sin embargo, el ciudadano se expone a que la institución financiera cambie de nombre, se fusione o desaparezca, lo que dificultara la obtención de las escrituras y la libertad de gravamen.

Si el crédito hipotecario es de INFONAVIT o de FOVISSSTE, no se cancela, es probable que sigan descontando la mensualidad de nómina o en el mejor der los casos que no que no se pueda obtener un segundo crédito.

Y por último si no se cancela la hipoteca no se podrá vender el inmueble hasta la cancelación y liberación de gravamen.

Esta situación abre una brecha en la finalización de trámite que puede dejar en estado de indefensión al ciudadano que no ha concluido con su trámite, por no hacer

el debido registro de cancelación hipotecaria. Situación en la que se encuentran gran cantidad de inmuebles en el Estado de Michoacán.

Es por eso que se presenta la siguiente reforma para que en tanto los ciudadanos como la parte Gubernamental agilicen y den certeza jurídica en el trámite de cancelación administrativa de las hipotecas, sobre todo para las que por años que han transcurrido pueden estar en el supuesto del artículo 2051 del Código Civil del Estado de Michoacán que dice que la acción hipotecaria prescribirá a los diez años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito y con ello, los ciudadanos que tengan el interés jurídico en la acción de la declaración de extinción de hipoteca pueden tener una manera de poder ejercerla, así como por su parte le brindamos, una herramienta al Instituto Catastral y Registral del Estado de Michoacán para poder llevar a cabo este trámite brindando certeza jurídica a todas las partes que intervienen en la acción hipotecaria.

Hechas las anteriores consideraciones y con fundamento en los artículos 36 fracción II, 37, 44 fracciones I y XXXIV de la Constitución Política del Estado libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, 8 fracción II, 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, es que someto a consideración del Pleno el siguiente proyecto de:

DECRETO

ÚNICO. Se adicionan cinco párrafos al artículo 57 de la Ley de la Función Registral y Catastral del Estado de Michoacán de Ocampo, para que quedar como sigue:

Artículo 57. ...

Para realizar las cancelaciones de inscripciones y anotaciones de hipoteca, por extinción de la acción hipotecaria, La Dirección del Registro Público de la Propiedad, expedirá a solicitud de quien acredite tener interés jurídico, un Certificado de Extinción de la Acción Hipotecaria.

La Dirección deberá revisar el acervo registral y cerciorarse de que hayan transcurrido 2 años a partir del vencimiento del plazo establecido en el artículo 2051 del Código Civil para el Estado de Michoacán.

Admitida la solicitud por la Dirección, ésta lo hará del conocimiento del acreedor por medio de oficio que le girará a su último domicilio fiscal registrado y quien ante la propia Dirección, podrá deducir sus derechos dentro del término de quince días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la comunicación, o en su defecto se publicará aviso en la parte exterior de los locales de la Dirección del Registro Público de la Propiedad, por el término de quince días hábiles y por una sola vez en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.

Concluido el plazo de quince días hábiles siguientes a la fecha de la publicación, la Dirección del Registro Público de la Propiedad expedirá el Certificado de Extinción de la Acción Hipotecaria.

Si el contrato se hizo constar en escritura pública, de esa misma manera se deberá formalizar la cancelación, lo mismo si el gravamen se impuso en contrato privado, de esta misma naturaleza debe de ser el documento de cancelación debidamente ratificadas ante fedatario público.

TRANSITORIOS

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



Segundo. Remítase el presente Decreto al Titular del Poder Ejecutivo del estado para su debida publicación en el periódico oficial.

Tercero. El Ejecutivo del Estado deberá hacer las adecuaciones reglamentarias en un plazo no mayor a 90 días naturales a partir de la publicación del presente Decreto.

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

ALFREDO ANAYA OROZCO
DIPUTADO LOCAL