



**DIP. JULIETA GARCÍA ZEPEDA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO
PRESENTE.**

El que suscribe el Diputado Ernesto Núñez Aguilar, coordinador del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México, en ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 36, fracción II y artículo 44, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, así como los artículos 8 fracción II, 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, me permito presentar al pleno la siguiente: **Iniciativa con Proyecto de Decreto que adiciona un artículo 2074 BIS al Código Civil para el Estado de Michoacán, así mismo se adiciona un segundo párrafo al artículo 57 y un artículo 66 BIS de la Ley de la Función Registral y Catastral del Estado de Michoacán de Ocampo.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En México la participación de mercado hipotecario en 2020 en cuanto a 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 este 2022, estimó BBVA Research; el 2021 fue uno de los mejores años de



originación crediticia, con un crecimiento del 6.6% en número de financiamientos otorgados y 15.3% en monto real.

De acuerdo con la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la actividad hipotecaria de la banca comercial registró 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.

Tenemos que de manera general en nuestro País el Mercado Hipotecario ha ido en crecimiento pese a la crisis de salud por COVID 19, sin embargo al finalizar el pago de un préstamo hipotecario en México, sin ser Michoacán la excepción los sujetos del crédito rara vez van a la Institución Gubernamental a cancelar el gravamen de la propiedad, en el Caso de Michoacán sería ante el Instituto Catastral y Registral del Estado de Michoacán.

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 dificultará la obtención de las escrituras y la libertad de gravamen.



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

Y por último si no se cancela la hipoteca no se podrá vender el inmueble hasta su 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 tanto los ciudadanos como la parte Gubernamental agilicen y den certeza jurídica en el trámite de la cancelación administrativa de las hipotecas, sobre todo para las que por los 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.

Con esto, los ciudadanos que tengan el interés jurídico en la acción de la declaración de extinción de hipoteca puedan 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.

Por lo anteriormente expuesto y fundado me permito presentar la siguiente iniciativa con proyecto de:



DECRETO

PRIMERO. Iniciativa con Proyecto de Decreto que adiciona un artículo 2074 BIS al Código Civil para el Estado de Michoacán para quedar como sigue:

Artículo 2074 Bis. El Instituto Catastral y Registral del Estado de Michoacán, podrá emitir, a solicitud de quien acredite tener interés jurídico, declaración de extinción de la hipoteca, en base a la prescripción de la acción hipotecaria, a través de la expedición de un Certificado de Extinción de la Acción Hipotecaria, habiendo transcurrido el plazo establecido en el artículo 2051 del presente Código, mismo que correrá a partir del vencimiento de la obligación principal.

Dicha declaración deberá ser protocolizada ante Notario Público para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, previo aviso que publique en el Periódico Oficial del Estado, a efecto de garantizar el derecho fundamental de audiencia de cualquier interesado en la subsistencia de la hipoteca.

Solo es autoridad competente para ordenar la cancelación de anotación de embargo la autoridad que conoció del procedimiento que le dio origen.

SEGUNDO.- Se adiciona un segundo párrafo al artículo 57 y un artículo 66 BIS de la Ley de la Función Registral y Catastral del Estado de Michoacán de Ocampo para quedar como sigue:

Artículo 57. Las inscripciones y anotaciones se cancelarán, cuando sea por la inscripción de la transferencia del dominio de derecho real inscrito a favor de otra



persona, por consentimiento de las partes, por declaración judicial o por disposición de la Ley.

Las cancelaciones de inscripciones y anotaciones de hipoteca, por prescripción de ejercicio de la acción, se realizarán a petición de parte interesada que acredite el interés jurídico, una vez prescrita la acción hipotecaria, habiendo transcurrido el plazo establecido en el artículo 2051 del Código Civil para el Estado de Michoacán, atendiendo el procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de la Función Registral y Catastral del Estado de Michoacán de Ocampo y previo pago de los derechos correspondientes.

Artículo 66 Bis. Para la cancelación de inscripciones dispuesta en el párrafo segundo del artículo 57 de la Ley de la Función Registral y Catastral, se deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 35, 37 y 64 del presente reglamento y seguir el siguiente procedimiento:

- I. Se promoverá siempre a petición de parte, quien deberá acreditar el interés jurídico ante el Instituto;
- II. El Instituto previa verificación, expedirá un Certificado de Extinción de la Acción Hipotecaria;
- III. Para salvaguardar los derechos de terceros, una vez protocolizado el acto, previo a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se publicará en el Periódico Oficial del Estado de Michoacán; y,
- IV. Una vez publicado el acto, el testimonio se enviará al Registro Público de la Propiedad, para la cancelación del gravamen.



TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Michoacán.

SEGUNDO. El Ejecutivo del Estado deberá incluir en la propuesta de Ley de Ingresos del Ejercicio 2023, el concepto y el monto correspondientes al Certificado de Extinción de la Acción Hipotecaria.

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, Morelia, Michoacán de Ocampo a los
18 días del mes de noviembre del año 2022 dos mil veintidós.

**Diputado Ernesto Núñez Aguilar
Coordinador del Grupo Parlamentario del
Partido Verde Ecologista de México
LXXV Legislatura del
H. Congreso del Estado de Michoacán.**