



INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

Diputado Axxel Sotelo Espinosa de los Monteros

Presidente del Segundo Periodo Ordinario de Sesiones
del Cuarto año de Ejercicio Constitucional

P R E S E N T E

Juan Domingo Carballo Ruiz, en mi carácter de Diputado integrante de la XIII Legislatura del Congreso del Estado, en ejercicio de las facultades que me confiere el artículo 57 fracción II de la Constitución Política así como el artículo 101 fracción II de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo, ambas del Estado de Baja California Sur, someto a consideración de esta Soberanía Popular, la presente Iniciativa con proyecto de decreto, mediante la cual **se reforma el tercer párrafo y se adiciona un cuarto párrafo al artículo 2836 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur**, de conformidad con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En fecha reciente, El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, autorizó a través de un programa especial, 12,000 nuevos créditos para vivienda, aplicables a todos los derechohabientes del país, mismos que se otorgan de forma adicional a los ya previamente determinados de manera ordinaria.

El mencionado programa especial tiene su sustento en el acuerdo emitido por la junta directiva del ISSSTE publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de Julio del año en curso, mediante el



INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

cual se determinó ampliar el programa de financiamiento para el ejercicio 2014 hasta por seis mil millones de pesos, a través de una línea de almacenamiento, fondeada por Sociedad Hipotecaria Federal.

Así, todos aquellos trabajadores que se encuentran en lista de espera del sorteo de créditos tradicionales 2014, podrán iniciar los trámites para originar y formalizar su crédito.

Sin embargo, al igual que en las Entidades Federativas de Aguascalientes, Sonora y Zacatecas dicho programa especial ha sido imposible aplicarlo en Baja California Sur, en razón de que en nuestra legislación civil no se prevé la hipótesis normativa que hace posible que las instituciones de seguridad social puedan ceder los créditos que tengan garantizados con hipoteca sin necesidad de notificación al deudor, ni de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Esta circunstancia significa que un importante número de familias de trabajadores de la burocracia tanto Federal como Estatal y Municipal que residen en nuestra entidad, no podrán acceder en forma alguna al mencionado esquema de beneficios.

También representa un impacto negativo en la economía sudcaliforniana, particularmente en el sector de la construcción, ya que las empresas desarrolladoras o constructoras que eventualmente pudieran atender las necesidades de los derechohabientes para la adquisición de nueva vivienda, no podrán hacerlo.



INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

De acuerdo con estimaciones, de los doce mil créditos ofertados por el referido programa especial, aproximadamente mil de ellos se hubieran asignado a Baja California Sur, lo que podría haber representado una derrama económica cercana a los cuatrocientos millones de pesos así como 6000 empleos directos y 1000 empleos indirectos, además de que el sector vivienda impacta en 37 de las 42 ramas productivas.

En este orden de ideas, el Comité Directivo Delegacional en la Entidad, de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI), solicitó nuestra intervención para eliminar esa barrera legal existente al día de hoy, que impide que nuestro Estado pueda verse beneficiado con ese tipo de programas.

Esto, con la intención de que en el futuro próximo los derechohabientes de Baja California Sur puedan sin restricción alguna acceder a este tipo de programas impulsados por el Gobierno federal.

Es por ello que la iniciativa que hoy pongo a su consideración compañeras y compañeros Diputados, persigue ese objetivo, proponiéndose concretamente reformar el tercer párrafo y adicionar un cuarto párrafo al artículo 2836 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur.

En lo que se refiere al tercer párrafo las modificaciones buscan hacer posible que las instituciones de seguridad social puedan



INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

ceder los créditos que tengan garantizados con hipoteca sin necesidad de notificación al deudor, ni de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, siempre que el cedente lleve la administración de los créditos. Para el caso de que el cedente deje de llevar la administración de los créditos deberá únicamente notificarlo por escrito al deudor.

Por lo que respecta a la adición de un cuarto párrafo se pretende establecer que la inscripción de la hipoteca a favor del acreedor original se considerará hecha a favor de el o los cesionarios, quienes tendrán todos los derechos y acciones derivados de ésta.

Es oportuno señalar que las adecuaciones que se proponen en esta iniciativa, están presentes en el Código Civil Federal y en los Códigos Civiles de 28 Entidades Federativas de la República Mexicana, lo que sin duda representa para Baja California Sur una desventaja comparativa para el otorgamiento de créditos y la inversión en materia de vivienda.

Aun más, la propuesta se inscribe en el reconocimiento del Estado Mexicano que recoge el artículo cuarto de la Constitución Política del país, en el sentido de que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, disponiéndose para esos efectos que la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios para alcanzar tal objetivo.

En esta perspectiva es indudable que se requiere de mecanismos de financiamiento que permitan establecer condiciones accesibles para lograr la adquisición de una propiedad, sobre la base del trabajo y la constitución de garantías.



INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

En razón de todo lo anteriormente expuesto, someto a consideración de esta Soberanía Popular, la siguiente iniciativa con:

PROYECTO DE DECRETO

SE REFORMA EL TERCER PARRAFO Y SE ADICIONA UN CUARTO PARRAFO AL ARTICULO 2836 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR

ARTICULO UNICO.- Se reforma el tercer parrafo y se adiciona un cuarto parrafo al articulo 2836 delCodigo Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, para quedar de la siguiente manera:

Artículo 2836.-

. . . .

Las entidades financieras **y los institutos de seguridad social** podrán ceder **los** créditos que tengan garantizados con hipoteca sin necesidad de notificación al deudor, **ni de inscripción en el Registro, siempre que el cedente lleve la administración de los créditos.** En caso de que **el** cedente deje de llevar la administración de los créditos deberá únicamente notificarlo **por escrito** al deudor.

En los supuestos previstos en los dos párrafos anteriores, la inscripción de la hipoteca a favor del acreedor original se



INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

considerará hecha a favor de el o los cesionarios referidos en tales párrafos, quienes tendrán todos los derechos y acciones derivados de ésta.

T R A N S I T O R I O S

UNICO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

La Paz Baja California Sur, a los 06 días del mes de Noviembre de dos mil catorce.

A T E N T A M E N T E

DIP. JUAN DOMINGO CARBALLO RUIZ