**COMISIONES DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS Y DE VIVIENDA, EN FORMA UNIDA**

**<u>DIPUTADOS INTEGRANTES:</u>**
**FRANCISCO ANTONIO SALAZAR SALAZAR**
**FRANCISCO JAVIER TADEO ÁLVAREZ GARZA**
**VERONICA ACOSTA RAMIREZ**
**JOSÉ ABRAHAM MENDÍVIL LÓPEZ**
**RAFAEL ARIEL GÓMEZ VARGAS**
**IVETH SARAHI SICRE GARCÍA**
**VERNON PÉREZ RUBIO ARTEE**
**MARIO FÉLIX ROBELO**
**MIREYA DE LOURDES ALMADA BELTRÁN**
**MARÍA JESÚS MUNGUÍA MENDOZA**
**WILSON JOSÉ ENRÍQUEZ TOLANO**
**HILDA ALCIRA CHANG VALENZUELA**

**HONORABLE ASAMBLEA**:

A los suscritos diputados integrantes de las Comisiones de Justicia y Derechos Humanos y de Vivienda, en forma unida, nos fue turnado para estudio y dictamen por la Presidencia de este Poder Legislativo, escrito presentado por la diputada Mireya de Lourdes Almada Beltrán, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional de la LX Legislatura de este Poder Legislativo, con el cual presenta iniciativa con proyecto de decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Civil para el Estado de Sonora.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 85, 92, 94, fracciones I y IV, 97 y 98 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora, se presenta para su discusión y aprobación, en su caso, el presente dictamen al tenor de la siguiente:

**PARTE EXPOSITIVA:**

La iniciativa presentada por la promovente referida en párrafos anteriores, sustenta su parte expositiva en los siguientes términos:

"*El párrafo quinto del artículo 4° de la Constitución General de la República, establece que "toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa". A su vez, la Carta Magna prescribe que en el ámbito de la ley habrán de establecerse los instrumentos y apoyos necesarios para alcanzar ese objetivo de desarrollo y justicia sociales.*

*En ese sentido, la atención de las necesidades de vivienda para la gran mayoría de las familias sonorenses, requiere de mecanismos de financiamiento que permitan, sobre la base del trabajo y la constitución de garantías con respecto a la propiedad raíz, establecer condiciones accesibles para lograr la adquisición de una propiedad.*

*Por otro lado, los recursos demandados, en general, para la construcción de vivienda, compiten con los recursos financieros que requiere otra multiplicidad de actividades económicas, que hacen necesaria la búsqueda de condiciones de mayor viabilidad para atraer fondos destinados al financiamiento de la construcción de la vivienda, particularmente la de aquella destinada a las familias de las clases trabajadoras.*

*Durante los últimos años, el financiamiento para proyectos de vivienda ha venido evolucionando en México. A partir de diversos fondos se han podido captar recursos para este propósito. Adicionalmente, existe un mecanismo que aunque ciertamente no es novedoso en México, todavía no se ha incorporado a la legislación de nuestro Estado. Se trata de la posibilidad de incorporar a las instituciones de seguridad social y a las del sistema bancario mexicano, para que, junto con las entidades financieras, tengan la posibilidad de ceder créditos garantizados con hipoteca, ya que en la actualidad, únicamente se contempla esa posibilidad para las entidades financieras.*

*Este mecanismo entraña que una institución bancaria, una entidad financiera o una institución de seguridad social pueda ceder sus créditos con garantía hipotecaria a un cesionario, sin que el cedente deje de llevar la administración de los créditos, a fin de que puedan comercializarse en el mercado de valores. De esta forma los*

*créditos con garantía hipotecaria se erigen en un mecanismo de recaudación de fondos para financiar, a su vez, nuevos proyectos de vivienda.*

*Dicho mecanismo, prevé también la modalidad de que si la institución cedente deja de llevar la administración de los créditos, el cesionario deberá hacer la notificación del caso por escrito al deudor.*

*Como complemento de este mecanismo, se ha establecido que la inscripción de la hipoteca a favor del acreedor original se considerará hecha a favor de la institución bancaria, financiera o de seguridad social cesionaria, las cuales tendrán todos los derechos y acciones derivados de la hipoteca.*

*A la luz de lo expuesto, podrá apreciarse que las previsiones en cuestión dan origen al movimiento de la cartera hipotecaria de las instituciones que han concedido créditos para la construcción de vivienda.*

*Este tipo de adecuaciones a la regulación de los créditos hipotecarios están presentes en el Código Civil Federal y en prácticamente todos los Códigos Civiles de las Entidades Federativas del país, lo que establece una desventaja comparativa para el otorgamiento de créditos y la inversión en materia de vivienda por instituciones financieras, bancarias y de seguridad social en el Estado de Sonora.*

*Ahora bien, a la luz de la experiencia tenida con las adecuaciones que en la materia se han hecho a la legislación civil federal y de la mayoría de las entidades federativas se ha consultado la redacción legal que se utiliza para atender esta cuestión, encontrándose que la prevista en el Código Civil Federal se adapta de manera idónea al propósito que persigue esta iniciativa de adición al Código Civil para el Estado.*

*A partir de la figura de la cesión de un crédito hipotecario constituido a partir de la declaración unilateral de voluntad del deudor, se propone a través de la presente iniciativa, regular la figura de la cesión de créditos con garantía hipotecaria a favor de instituciones bancarias, financieras o de seguridad social, como se ha establecido en párrafos anteriores.*

*Del mismo modo, y debido a la naturaleza y volumen de estos créditos, se plantea liberarlos de los requisitos de notificar al deudor, llevar a cabo la cesión en escritura pública, e inscribir dicho acto en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando la institución cedente lleve la administración de los créditos y, si ése no fuera el caso, se propone que el cesionario del crédito y nuevo acreedor, notifique lo correspondiente al deudor mediante comunicación escrita.*

*La regulación planteada requiere, a su vez, de una presunción jurídica en el sentido de que la inscripción de la hipoteca hecha en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a favor del acreedor original, se considerará hecha a favor del cesionario, ya sea éste una institución bancaria, entidad financiera o institución de seguridad social, y por lo cual tendrá todos los derechos y acciones derivados del contrato de hipoteca."*

Expuesto lo anterior, estas Comisiones procedemos a resolver el fondo de la iniciativa en estudio, para lo cual nos fundamentamos bajo las siguientes:

## CONSIDERACIONES:

**PRIMERA.-** Es facultad constitucional y de orden legal de los diputados del Congreso del Estado, iniciar ante este Órgano Legislativo las leyes, decretos o acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito jurisdiccional del Estado, atento lo dispuesto por los artículos 53, fracción III de la Constitución Política del Estado de Sonora y 32, fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo.

**SEGUNDA.-** Conforme al orden jurídico local, es potestad constitucional exclusiva de este Poder Legislativo discutir, aprobar y expedir toda clase de leyes, decretos y acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito territorial del Estado, siendo materia de ley toda resolución que afecte a las personas en general, de decreto la que otorgue derechos o imponga obligaciones a personas determinadas, y de acuerdo en los demás casos, según lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora.

Además, es importante señalar que en la interpretación, reforma o abrogación de leyes, deberán observarse los mismos trámites establecidos para su formación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 de la Constitución Política del Estado de Sonora.

**TERCERA.-** El Poder Legislativo del Estado tiene la atribución de velar por la conservación de los derechos de los ciudadanos y habitantes del Estado y proveer, por cuantos medios estén a su alcance, a su prosperidad general de conformidad con el artículo 64, fracción XXXV de la Constitución Política del Estado de Sonora.

**CUARTA**.- El artículo 4º de nuestra Carta Magna, en su párrafo séptimo, establece que *"Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa". La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.*", con lo cual se impone una obligación fundamental y específica a los poderes legislativos de los estados, que es dar vida a las disposiciones jurídicas necesarias que nos acerquen al ideal constitucional que permita que todas las familias mexicanas puedan disfrutar de una vivienda digna y decorosa.

Sin embargo, en ocasiones, el hecho de acceder a una vivienda adecuada para el establecimiento de una familia, implica situaciones complicadas para la mayoría de los ciudadanos, quienes, para estos fines, cuentan con limitadas o nulas posibilidades de acceder a las distintas opciones crediticias en el mercado. Es por ello que existe la posibilidad de acceso a créditos para vivienda a través del financiamiento que otorgan las instituciones de seguridad social, quienes buscan propiciar liquidez en el mercado y generar mejores condiciones para el acceso a hogares de bajos ingresos, a través de esquemas encaminados a satisfacer la demanda de vivienda.

Ciertamente, al igual que en el resto del país, en nuestro Estado ya existen esas instituciones públicas y privadas, así como fondos locales, federales e, incluso, internacionales, también, públicos y privados, que se dedican a promover y financiar el otorgamiento de viviendas dignas entre los sonorenses, toda vez que, como ya ha quedado señalado, la gran mayoría de la población económicamente activa que planea adquirir un

hogar para su familia, solamente tiene acceso a estos fondos públicos con fines sociales, como son los que entrega el INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVISSSTESON, etc., así como los programas de subsidio de los tres órdenes de gobierno.

No debemos olvidar que, desafortunadamente, la capacidad presupuestal de estos entes sociales es muy limitada en comparación con la demanda de vivienda actual y, por lo mismo, no puede dar atención a todas aquellas personas que válidamente requieran de sus servicios. Esta realidad, pone en riesgo de colapso financiero a este tipo de instituciones públicas, especialmente si se actualiza el supuesto de que, ante una insuficiencia presupuestaria, quienes tengan derecho a estos recursos y que no hayan podido ser apoyados, lleguen a exigir el otorgamiento forzoso e inmediato de los créditos a que tienen derecho, por sentir vulnerada su derecho constitucional de acceso a una vivienda digna y decorosa.

Ante este preocupante panorama, es preciso realizar las previsiones necesarias que permitan a las diversas entidades de financiamiento en materia de vivienda, coadyuvar entre ellas para allegarse de recursos adicionales que les permitan seguir cubriendo la demanda en este rubro, para garantizar de mejor manera el derecho de los sonorenses a una vivienda digna y decorosa que, a su vez, les garantice el derecho a la no injerencia en su vida privada, a su seguridad personal, a su salud y, en definitiva, que asegure su derecho a la vida.

En particular, la promovente expone una situación que prevalece en los programas de sorteo de créditos que ofrece el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado para el presente año, donde nuestro Estado de Sonora queda fuera de dicho programa, toda vez que, como sucede en otras entidades federativas, no se encuentra regulada en la legislación civil la cesión de derechos de crédito sin la necesidad de notificar al deudor ni la inscripción en el registro

público de la propiedad correspondiente, situación que transgrede el derecho consagrado en nuestra norma fundamental y al que se ha hecho referencia en párrafos anteriores, así como en la exposición de motivos de la iniciativa en estudio.

En ese sentido, quienes integramos esta dictaminadora, coincidimos en la necesidad de adecuar la norma civil para establecer disposiciones necesarias que permitan ampliar el grupo de beneficiados en la adquisición de vivienda en nuestro Estado, a través de los programas que implementan las instituciones de seguridad social junto con las financieras mercantiles que otorgan dichos créditos, con el único objetivo de garantizar a la ciudadanía el acceso a una vivienda digna y decorosa, tal y como lo establece nuestra Carta Magna.

Por lo antes expuesto, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora, sometemos a consideración del Pleno el siguiente proyecto de:

**DECRETO**

**QUE REFORMA EL PARRAFO CUARTO Y ADICIONA UN PARRAFO QUINTO AL ARTÍCULO 3305 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA.**

**ARTÍCULO ÚNICO**.- Se reforma el párrafo cuarto y se adiciona un quinto párrafo al artículo 3305 del Código Civil para el Estado de Sonora, para quedar como sigue:

**Artículo 3305**.- …

…

…

Las instituciones del sistema bancario mexicano, actuando en nombre propio o como fiduciarias, las demás entidades financieras, y los institutos de seguridad social, podrán ceder sus créditos con garantía hipotecaria, sin necesidad de notificación al deudor o de escritura pública, siempre que el cedente lleve la administración de los créditos. En caso de

que el cedente deje de llevar la administración de los créditos, el cesionario deberá notificar por escrito la cesión al deudor y al Registro Público de la Propiedad.

En los supuestos previstos en el presente artículo, la inscripción de la hipoteca a favor del acreedor original se considerará hecha a favor de el o los cesionarios referidos en tales párrafos, quienes tendrán todos los derechos y acciones derivados de ésta.

**TRANSITORIO**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** El presente Decreto entrará en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora.

Por último, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 127 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, se solicita que el presente dictamen sea considerado como de urgente resolución y se dispense el trámite de segunda lectura, para que sea discutido y decidido, en su caso, en esta misma sesión.

**SALA DE COMISIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO**
**"CONSTITUYENTES SONORENSES DE 1917"**
Hermosillo, Sonora a 20 de mayo de 2015.

**C. DIP. FRANCISCO ANTONIO SALAZAR SALAZAR**

**C. DIP. FRANCISCO JAVIER TADEO ÁLVAREZ GARZA**

**C. DIP. VERONICA ACOSTA RAMIREZ**

**C. DIP. JOSÉ ABRAHAM MENDÍVIL LÓPEZ**

**C. DIP. RAFAEL ARIEL GÓMEZ VARGAS**

**C. DIP. IVETH SARAHI SICRE GARCÍA**

**C. DIP. VERNON PÉREZ RUBIO ARTEE**

**C. DIP. MARIO FÉLIX ROBELO**

**C. DIP. MIREYA DE LOURDES ALMADA BELTRÁN**

**C. DIP. MARÍA JESÚS MUNGUÍA MENDOZA**

**C. DIP. WILSON JOSÉ ENRÍQUEZ TOLANO**

**C. DIP. HILDA ALCIRA CHANG VALENZUELA**