HONORABLE ASAMBLEA:

A la Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales le fue turnado para su estudio y dictamen, en fecha 16 de marzo de 2001, expediente legislativo número **6857/LXXII**, que contiene iniciativa de reforma por adición de un párrafo a la fracción III del artículo 111 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, el escrito fue presentado por la C. Dip. María de los Ángeles Herrera García, Coordinadora del Grupo Legislativo del Partido de la Revolución Democrática.

ANTECEDENTES:

Distingue la promovente la compleja realidad que se vive en el Estado, enmarcada por la crisis económica y la inseguridad que abate y deprime la armonía y convivencia social, agregando otros factores que de manera ilegal e injustificada, atentan y sitúan en riesgo el futuro y patrimonio de los ciudadanos del Estado, particularmente de la clase trabajadora.

Hace referencia al derecho constitucional otorgado a todo ciudadano de tener acceso a una vivienda, señalando que en ocasiones permanece como un anhelo, en tanto que los desarrolladores inmobiliarios que regulan esta actividad los defraudan, vendiéndoles en forma directa o a

través del Infonavit o Sofol, las mini-casitas (*sic.)* de mala calidad con financiamientos de usura, desprovistas de componentes ambientales con extensión o espacio necesario para que sus adquirientes estén en posibilidad de preservar condiciones de intimidad y autonomía moral, cubriendo las amortizaciones por medio de una mensualidad fija.

Consecutivamente, la promovente arguye que dicha condición no se concreta porque el saldo del adeudo se va incrementando en la misma proporción en que aumenta el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal, cargo adicional al pago de intereses ordinarios, moratorios, seguro, honorarios, comisión por gastos de administración o abono a capital, de tal forma que la mensualidad incrementa de manera desproporcionada, haciéndose la deuda impagable, como ha ocurrido con acreditados de la Inmobiliaria Hipotecaria Su Casita, S.A. de C. V., sociedad financiera de objeto múltiple no regulada.

En este orden de ideas, menciona que otra desventaja de quienes asumen el papel de compradores o beneficiarios de esas aperturas de créditos, frente a las mencionadas Sociedad Financieras, es el hecho de que esos contratos en los que se ven involucrados por la necesidad de adquirir una vivienda, por su naturaleza jurídica al generarse algún incumplimiento de su parte, normalmente se someten a consideración de un juez por el acreditante para exigir su cumplimiento anticipado en función de la garantía hipotecaria de que son objeto.

Insinúa la promovente que existe una injusticia, inequidad y abuso, mala costumbre o enriquecimiento ilegitimo en la celebración de actos jurídicos como los anteriormente expuestos, favoreciendo la usura financiera de las instituciones mercantiles privadas en perjuicio de los ciudadanos que se ven obligados a comprar una vivienda u obtener un crédito para forjar su patrimonio.

Por lo anterior, propone regular adecuadamente las reglas para la fijación de la competencia, tratándose de controversias planteadas en acciones reales sobre bienes inmuebles, cuando se hacen juicios promovidos por las sociedades financieras en contra de los ciudadanos, que teniendo su domicilio fiscal en otra entidad del país, como Culiacán, Sinaloa, México Distrito Federal y otros, actúan de mala y dolosa primacía, al momento de celebrar los contratos de compra-venta con reconocimiento de adeudo y garantía hipotecaria, con sus acreditados habitantes de la entidad, además de infringirles una excesiva ilegitima y desproporcionada carga en sus obligaciones de comprados y deudor a la vez.

Aunado a eso, señala que se obliga a que renuncien de manera expresa a la competencia por razón de territorio, generando una desigualdad procesal que afecta la parte más débil del contrato particularmente en lo económico por su incapacidad para acudir a defender su derecho excepcionándose hasta otros Estados de la

República, o bien, a intentar acción ante los Tribunales del Estado, relacionada con el dominio de la vivienda adquirida, ocasionándoles una situación de desigualdad procesal.

CONSIDERACIONES:

Corresponde a este Congreso del Estado conocer sobre el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León. En tal sentido, esta Comisión de Dictamen Legislativo, ha procedido al estudio y análisis de la iniciativa en cuestión, de conformidad a lo establecido en los diversos numerales 70, fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Nuevo León, así como lo dispuesto en los numerales 39 fracción II incisos j) y ñ) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León.

El interés de diversos Grupos Legislativos que integran la LXXII Legislatura de este Congreso por realizar reformas tanto al Código Civil como al Código de Procedimientos Civiles para el Estado, motivó a que el pasado 24 de mayo del año en curso se integrara una Mesa de Estudio y Análisis con la participación de Magistrados y Jueces del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Nuevo León, así como de representantes de diferentes organismos y Colegios de Abogados de la

localidad, a efecto de realizar una consulta detallada y ofrecer sus opiniones en lo referente al tema que ahora nos ocupa, entre otros.

En virtud de ello, se plantearon sobre la mesa observaciones y puntos de vista en relación con la iniciativa de mérito, por lo que esta Comisión Dictaminadora ha tomado en consideración las opiniones de los anteriormente mencionados, para la elaboración del presente dictamen, al tenor de lo siguiente:

Entre los argumentos planteados, predominó el criterio de que las sociedades financieras de objeto limitado están reguladas por leyes federales, donde se establecen muy claramente los sometimientos a que están sujetas, mismas que participan activamente en el financiamiento de sectores prioritarios de la economía y constituyen parte importante del sector financiero no bancario de México, otorgando créditos automotrices, micro, pequeña y mediana empresa e *hipotecarios*.

Asimismo, se determinó que al conceder un crédito para comprar a una empresa un bien, el acto jurídico principal es el contrato de crédito, por lo tanto, el pacto de competencia tiene que ser de acuerdo a la legislación financiera federal, aunado a que la acción hipotecaria constituye una acción mercantil, la cual debe sujetarse a las disposiciones del Código de Comercio, por lo que la reforma al Código de

Procedimientos Civiles, no resolvería el problema que distingue el autor de la presente iniciativa.

Finalmente, cabe señalar que el artículo 111 del Código de Procedimientos Civiles, en su fracción III, habla del ejercicio de una acción real, es decir, aquellas que ejercita el demandante para reclamar o hacer valer un derecho sobre alguna cosa, mientras que lo que promueve la exposición de motivos de la promovente, se refiere a una acción personal, referente al cumplimiento de una obligación personal, ya sea de dar, de hacer o de no hacer determinado acto.

Es por ello que los integrantes de la Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales que suscribimos el presente dictamen, consideramos que con los argumentos antes expuestos, el sentido de la iniciativa planteada queda resuelto.

Por lo anterior, se somete al Pleno de este H. Congreso el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Por las consideraciones expuestas en el cuerpo de este dictamen, no es de aprobarse la iniciativa de reforma por adición de un párrafo a la fracción III del artículo 111 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, presentada por la C. Dip. María de los Ángeles Herrera García.

Monterrey, Nuevo León

COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

Dip. Presidente:

Héctor García García

Dip. Vicepresidenta:	**Dip. Secretario:**
Brenda Velázquez Valdez	Tomás Roberto Montoya Díaz
Dip. Vocal:	**Dip. Vocal:**
Mario Emilio Gutiérrez Caballero	César Garza Villarreal
Dip. Vocal:	**Dip. Vocal:**
Héctor Julián Morales Rivera.	Hernán Salinas Wolberg

Dip. Vocal:	**Dip. Vocal:**
Jovita Morín Flores	Fernando González Viejo
Dip. Vocal:	**Dip. Vocal:**
Jorge Santiago Alanís Almaguer	Juan Carlos Holguín Aguirre