

Año: 2011

Expediente: 6857/LXXII

# *H. Congreso del Estado de Nuevo León*



## LXXII Legislatura

**PROMOVENTE:** C. DIP. MARÍA DE LOS ÁNGELES HERRERA GARCÍA,  
COORDINADORA DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO DE LA  
REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA

**ASUNTO RELACIONADO A:** PRESENTA ESCRITO QUE CONTIENE INICIATIVA  
DE REFORMA POR ADICION DE UN PARRAFO A LA FRACCION III DEL  
ARTICULO 111 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL  
ESTADO DE NUEVO LEON.

**INICIADO EN SESIÓN:** 16 de Marzo del 2011

**SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES):** Legislación y Puntos  
Constitucionales

Oficial Mayor  
Lic. Luis Gerardo Islas González

**C. DIPUTADA JOSEFINA VILLARREAL GONZALEZ  
PRESIDENTA DE LA DIRECTIVA.  
DEL LA LXXII LEGISLATURA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO  
PRESENTE.-**

La suscrita María de los Ángeles Herrera García, Coordinadora de la Fracción Legislativa del Partido de la Revolución Democrática con fundamento en los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado, 102 y 103 del Reglamento Interior del Congreso ocurro a presentar ante esta Soberanía Iniciativa de Reforma por adición de un párrafo a la fracción III del artículo 111 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Nuevo León. Lo anterior de acuerdo a la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.-**

I.- Honorable Asamblea a la compleja realidad que estamos viviendo enmarcada por la crisis económica y de inseguridad que abate y deprime la armonía y convivencia Social; para infortunio nuestro se le han sumado otros factores que de manera ilegal e injustificada, atentan y ponen en riesgo el futuro y patrimonio de los ciudadanos del Estado, particularmente de la clase trabajadora, es decir de quienes reciben un salario, a cambio de su trabajo físico o intelectual, que se levantan a diario, concentrando todo su esfuerzo, en el cumplimiento de su responsabilidad laboral, para satisfacer sus necesidades Sociales, fundamentales y de sus familias. Entre las que se encuentran esencialmente su Derecho Constitucional, de tener acceso a una vivienda digna anhelo que en Nuevo León, permanece como un sueño para miles de ciudadanos, a quienes los desarrolladores inmobiliarios con el silencio de los organismos oficiales, que regulan esa actividad los han defraudado, vendiéndoles en forma directa o a través del Infonavit o Sofol las famosas mini-casitas 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, con amplio margen de satisfacción en sus planes de vida, es decir de manera sustentable este fenómeno ha sido del dominio público, se ha dado particularmente en los municipios de ultra

crecimiento ubicados en la zona metropolitana como García, Zuazua y Ciudad Benito Juárez, N.L.

II.- Cuando hablamos de factores de riesgo; no solamente nos referimos a los Constructores que han especulado con la tierra, edificando viviendas en zonas de alto riesgo y de naturaleza indecorosa de pésima calidad contrarias al principio Constitucional de vivienda digna, también hacemos alusión a los Desarrolladores Inmobiliarios, a las sociedades financieras privadas no reguladas de objeto limitado que teniendo su domicilio fiscal en otros Estados del país, ofrecen en venta casas otorgando financiamientos a los ciudadanos de la entidad mediante la celebración de actos jurídicos de compra-venta y apertura de crédito con garantía hipotecaria donde prevalecen condiciones contractuales, caracterizadas por acciones lesivas fraguadas en cláusulas abusivas, usureras, arbitrarias, leoninas, inequitativas y ventajosas, en perjuicio de los ciudadanos en su calidad de compradores y acreditados. Ya que normalmente en una sola escritura se consignan ambas operaciones, es decir la de enajenación y apertura de crédito con reconocimiento de adeudo y garantía hipotecaria.

En esos injustos, desmedidos y desproporcionados contratos donde la parte débil está representada por el ciudadano comprador o acreditado se observan entre otras irregularidades las siguientes: Se le cobran exorbitantes cantidades a título de comisión por la administración del contrato, sin que por este concepto las financieras paguen cantidad alguna, cuando son los beneficiarios económicos de la operación, y además forman parte del mismo acto jurídico, en el cual participan como acreditantes o vendedores, se cobran seguros de la vivienda y el acreditado nunca sabe los riesgos que cubre ni el nombre de la compañía aseguradora con la que se contrata, porque No se les entrega la póliza respectiva y al ocurrir un siniestro eluden su responsabilidad, diciendo que no forma parte de la cobertura. Se engaña a los adquirentes cuando se les ofrece en venta la vivienda contratando en UDIS, Se les hace saber fuera de toda formalidad vinculatoria que los incrementos desproporcionados de esa forma de pago frente al peso serán a cargo del seguro contratado siendo incierta dicha aseveración. Asimismo aun cuando suscriben los compradores el contrato de reconocimiento de adeudo obligándose a pagar en



moneda nacional cubriendo las amortizaciones a través de una mensualidad fija, 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, esta carga inequitativa y Usurera es adicional al pago de interés ordinarios, moratorios, seguro, honorarios, comisión por gastos de administración o abono a capital. de tal forma de que se inicia con una mensualidad de \$2,600.00 pesos m. n. al paso de dos a tres años esta cantidad incrementa a \$3,600.00 pesos m. n. es decir a pesar del enganche y los pagos cubiertos contra toda lógica matemática la mensualidad va subiendo de manera totalmente desproporcionada En lugar de bajar haciéndose la deuda impagable como ha ocurrido con los ahora acreditados de la Inmobiliaria HIPOTECARIA SU CASITA, S. A DE C.V SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE NO REGULADA, que ha financiado miles de viviendas en los municipios de Apodaca y Ciudad Benito Juárez, N.L. y que se encuentra actualmente en quiebra técnica por el alto costo del financiamiento otorgado a los acreditados disparado en dos o tres años hasta en un 30%; Obligando a una gran cantidad de ellos a suspender los pagos, pues deben elegir entre seguir cumpliendo con esa responsabilidad, o bien invertir en la alimentación o educación de sus hijos. Otra desventaja para quienes asumen el papel de compradores o beneficiarios de esas aperturas de créditos frente a las mencionadas Sociedades Financieras lo constituye 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. En lugar de la rescisión debido a que la compra-venta quedo perfeccionada con el pago del precio fijado a través del crédito otorgado por consecuencia al dictarse sentencia no se genera obligación alguna entre las partes para restituirse prestaciones de manera reciproca como lo establece el artículo 2205 del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León, cuando una operación de esta clase es celebrada entre particulares, en virtud de que en este caso lo que se está exigiendo es el monto del crédito. Quedando a favor de la financiera o Hipotecaria, todas las mejoras que se hubieran edificado en el inmueble, adicionalmente a los pagado.

No obstante lo anterior a pesar de que reprobamos la injusticia e inequidad, abuso, mala costumbre o enriquecimiento ilegítimo que generan la celebración de actos jurídicos como los anteriormente cuestionados, favoreciendo la usura financiera de instituciones mercantiles privadas en perjuicio de los ciudadanos que se ven obligados a comprar una vivienda u obtener un crédito para forjar su patrimonio. Esta reforma tiene como propósito fundamental, regular adecuadamente las reglas para la fijación de la competencia, tratándose de controversias planteadas en acciones reales sobre bienes inmuebles para evitar las inequidades y desventajas procesales y económicas a que están siendo sometidos los ciudadanos del Estado, con motivo de los juicios que están promoviendo en su contra las sociedades financieras de objeto limitado que teniendo su domicilio fiscal en otra entidad del país, como Culiacán Sinaloa, México Distrito federal y Otros, actuando de mala y con 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 ilegítima y desproporcionada carga en sus obligaciones de comprador y deudor a la vez, que les genera empobrecimiento e inequidad durante 25 años según se advierte de esas Leoninas convenciones notoriamente injustas, también los obligan con mala fe 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 alguna acción ante los tribunales del Estado relacionada con el dominio de la vivienda adquirida. Ni siquiera un acto de jurisdicción voluntaria o interpelación judicial a fin de que le hagan saber algún derecho derivado del contrato. Es decir los acreditados quedan a merced de la ambición, voracidad y ventaja procesal, de las instituciones privadas, financieras o acreditantes. Quienes por regla general al promover un juicio fuera del Estado en contra de un ciudadano acreditado que vive en nuestra entidad, lo hacen sin tener contraparte situación que genera una desventaja inadmisiblemente e inaceptable que afecta y pone en riesgo el patrimonio de los ciudadanos de la entidad, ocasionándoles una situación de inequidad y desigualdad procesal, siendo inaceptable que viviendas ubicadas en el Estado de Nuevo León y compradas en el mismo, estén siendo sacadas a remate en el Distrito Federal, Sinaloa o Guadalajara, dejando a los acreditados o contratantes ciudadanos de la entidad en un Estado de

franca indefensión o desventaja, traducida en incapacidad económica y jurídica para defender su derecho compareciendo a un debido proceso o teniendo acceso a la Jurisdicción de Estado. De acuerdo a esta propuesta, debidamente fundada y motivada, presento a esta asamblea el siguiente proyecto de:

DECRETO:

**UNICO.-** Se Reforma por Adición de un párrafo La fracción III del artículo 111 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

**ARTÍCULO 111.-** Es Juez competente:

I.-.....

II.-.....

III.- El de la Ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, **en este caso No se admitirá renuncia ni sumisión expresa o tacita de competencia, aun cuando apareciera que el acto o contrato fundatorio de la acción se hubiese celebrado en otro Estado de la República.** Lo mismo se observara respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento, de inmuebles. Cuando estuvieren comprendidos en dos o más distrito, será a prevención;

**TRANSITORIO.**

La Publicación de este Decreto entrara en vigor el día siguiente a su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Monterrey, N.L. 16 de Marzo del 2011.

**DIPUTADA MARÍA DE LOS ÁNGELES HERRERA GARCÍA.**

Coordinadora del Grupo Legislativo del Partido de la Revolución Democrática.