



DIP. JULIO CESAR VÁZQUEZ CASTILLO

**PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DE LA
XXIII LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA**
Presente.

Compañeras y compañeros Diputados:

El suscrito Diputado **VÍCTOR MANUEL MORAN HERNÁNDEZ**, a nombre propio y en representación del Grupo Parlamentario de **MORENA** de la XXIII Legislatura Constitucional del Congreso del Estado de Baja California, con fundamento en los artículos 27 fracción I y 28 fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, artículos 110 fracción II, 115 fracción I, 116, 117 y 118 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado, presento **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO por el que se REFORMA AL ARTÍCULO 2793 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 2793 del Código Civil para el Estado de Baja California, prevé la potestad del acreedor de actos jurídicos que contengan garantía hipotecaria de ceder los mismos, sin embargo resulta lesivo para el deudor que el único requisito que establezca la ley para su perfección sea que la notificación se realice por escrito y bajo ciertas condiciones.

Lo anterior, debido que deja en estado de vulnerabilidad al deudor porque la informalidad consistente en que solamente le sea notificado por escrito no le da certeza que sus responsabilidades de pago que cambian de acreedor y de igual forma, se encuentra también el supuesto de que se ceda en múltiples ocasiones el crédito que contiene la garantía hipotecaria sin que se requiera que el acto revista la misa



INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2793 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

formalidad ni que los nuevos acreedores inscriban la cesión de dicha garantía en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

La necesidad de que dicho acto que contiene la garantía hipotecaria sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio deriva de que es el medio que le puede brindar mayor seguridad al deudor de conocer en forma fehaciente quien es su nuevo acreedor y en su caso, de las múltiples cesiones que se realicen del crédito que contiene la garantía hipotecaria. Es indispensable, especificar que en la mayoría de los casos los deudores de estos tipos de garantía hipotecaria son personas que desconocen de derecho, que liquidan mesa a mes su vivienda y puede resultar de suma confusión que su obligación sea con otra persona cuando ellos contrataron mediante actos documentados que revistieron una formalidad como lo es la escritura pública y solamente se les informe por escrito el cambio del acreedor, pudiendo generar sospechas de que se trata de estafadores o engaños.

Es consecuencia está incertidumbre que deriva de la cesión del crédito, en cuanto no exigir; a) que revista la misma formalidad, b) que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y c) que se notifique al deudor, genera problemáticas al momento de dar cumplimiento a los pagos de la hipoteca por no tener la certeza de quien es el nuevo acreedor y el lugar para hacer los pagos mensuales, de la hipoteca y por ello, los hace caer sin voluntad en mora. Resultando con ello, que, el acreedor del crédito ejerza las acciones que considere que le correspondan ante la autoridad jurisdiccional competente generando en primer lugar: mayor carga a los tribunales de la entidad cuando se pudo evitar llegar a una instancia judicial si hubiese tenido el deudor certeza del nuevo acreedor; y, en segundo lugar: el estado de vulnerabilidad en que se deja al deudor por tener que, pagar los honorarios de un abogado en conjunto con los pagos de la mora y la hipoteca, y en la mayoría de los casos perder sus viviendas.

De forma aunada, resulta de utilidad la tesis jurisprudencial PC.I.C. J/50 C (10a.) que establece que para la cesión de créditos civiles la



INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2793 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

notificación debe revisarse de forma cuidadosa por el juzgador y sobre la efectividad de la misma, emitido por el Pleno en Materia Civil del Primer Circuito en la Décima Época publicado en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 55, Junio de 2018, Tomo III, página: 1534, que a su letra dice:

CESIÓN DE CRÉDITOS CIVILES. LA NOTIFICACIÓN QUE CONSTE EN DOCUMENTO PRIVADO ANTE DOS TESTIGOS ESTÁ SUJETA A DOS TEST DE EVALUACIÓN.

De acuerdo con la jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, del rubro: "VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. EN CASO DE EXISTIR CESIÓN DEL CRÉDITO EL JUZGADOR, ANTES DE ADMITIR LA DEMANDA, DEBE VERIFICAR, DE OFICIO, QUE EL DEUDOR HAYA SIDO NOTIFICADO FORMALMENTE DE LA CESIÓN (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE SINALOA Y DEL DISTRITO FEDERAL).", el estándar de prueba que rige el test de evaluación (ex ante) de la notificación de la cesión del crédito, es menos rígido al momento de la admisión de la demanda, ya que en esa fase para permitir la apertura de la vía especial hipotecaria, el juez debe limitarse a revisar si se cumplió o no con el requisito formal de la notificación de la cesión de crédito efectuada judicialmente, ante notario o ante dos testigos. En cambio, conforme al criterio de este Pleno de Circuito de rubro: "CESIÓN DE CRÉDITOS CIVILES. EL DOCUMENTO PRIVADO DONDE CONSTE SU NOTIFICACIÓN AL DEUDOR ANTE DOS TESTIGOS, CON LOS ELEMENTOS INDISPENSABLES PARA SU COMETIDO, CONSTITUYE UNA PRESUNCIÓN IURIS TANTUM DE PRUEBA PLENA (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2036 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO).", el juez está obligado a aplicar un test más estricto al momento de pronunciar la sentencia (ex post), para constatar la efectividad de la notificación de la cesión del crédito ante dos testigos, a condición de que el demandado impugne la falsedad -documental o ideológica- del citado documento privado (ya sea mediante la objeción, excepción



INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2793 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

o incidente), ya que lo contrario, permite suponer que el acreditado tuvo conocimiento de la cesión, purgando con ello los vicios que pudiera adolecer la notificación. En tales circunstancias es hasta ese momento que el juzgador deberá ponderar si la citada notificación satisface los elementos mínimos e inherentes a las notificaciones personales, consistentes en: 1. La mención de la fecha y hora en que se practica; 2. El nombre de la persona que la realiza y la calidad con que actúa; es decir, si quien notifica lo hace por propio derecho o en nombre y representación de otro; y, en su caso, el señalamiento en el cual consta la personería; 3. El nombre del destinatario de la notificación; 4. El lugar en el que se practica; 5. Si la notificación se entendió directamente con el destinatario o con diversa persona; 6. La mención de la persona con la que se entendió el acto y la justificación para hacerlo así, en caso de que no se lleve a cabo la comunicación directamente con el buscado; 7. La mención del acto que se notifica; 8. Debe hacerse constar si la comunicación se realizó verbalmente, o bien, si fue mediante la entrega de un documento, y en su caso, anexar copia del escrito entregado; 9. Debe anotarse claramente que toda la actuación fue presenciada por dos testigos, asentado por lo menos su nombre y domicilio; y 10. Tiene que constar la firma de quienes intervinieron y, en caso de que el notificado se niegue a firmar, tal negación deberá asentarse, así como el motivo aducido al respecto.

De forma aunada, la cesión del crédito que contiene la garantía de hipoteca debe de revestir de la misma formalidad que el contrato primario del que derive la hipoteca, sea contrato privado o escritura pública, según sea el caso particular. Lo anterior, para que no exista dudas de la legitimación que tenga el nuevo acreedor del crédito hipotecario, ya que, como lo establece el artículo 2917 del Código Civil Federal para la constitución de créditos con garantía hipotecaria se observará las formalidades del artículo 2320 que especifica que dichos deberán ser hechos a través de escritura pública.



INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2793 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Para mayor proveer, me sirvo en citar ambos artículos:

2917.- Para la constitución de créditos con garantía hipotecaria se observarán las formalidades establecidas en los artículos 2317 y 2320.

Los contratos en los que se consigne garantía hipotecaria otorgada con motivo de la enajenación de terrenos o casas por el Gobierno del Distrito Federal para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos, cuando el valor del inmueble hipotecado no exceda del valor máximo establecido en el artículo 2317, se observarán las formalidades establecidas en el párrafo segundo de dicho precepto.

Artículo 2320.- Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317.

Como legisladores, es nuestra obligación reformar las normas que generen incertidumbre a la población y no sean benéficas para la misma; a través de esta exposición de motivos considero que se encuentra especificado que el actual texto solamente beneficia de manera parcial a los acreedores (que en muchas ocasiones son entes que cuentan con los fondos monetarios suficientes, para solventar los costos de la cesión con certeza) al no realizar los pagos correspondientes de la inscripción de la cesión ante Registro Público de la Propiedad y de Comercio, pero por otra parte, pueden tener mayores conflictos cuando no se les entregué los pagos de la hipoteca y de forma aunada el estado de inseguridad del deudor que, es el mismo que se encuentra en un estado de mayor vulnerabilidad económica que el acreedor.



INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2793 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Por lo anterior, me permito proponer la adición al artículo 2793 del Código Civil para el Estado de Baja California, lo anterior en los términos del siguiente cuadro de comparación;

TEXTO ACTUAL	TEXTO REFORMADO
ARTICULO 2793.- El acreedor podrá ceder sus créditos con garantía hipotecaria, sin necesidad de notificación al deudor, de escritura pública, ni de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, siempre que continúe llevando la administración de los créditos; en caso contrario, la cesión del crédito deberá notificarse por escrito al deudor.	ARTICULO 2793.- El acreedor podrá ceder sus créditos con garantía hipotecaria <u>cumpliendo con la misma formalidad del contrato primario</u>, sin necesidad de notificación al deudor, de escritura pública, ni de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, siempre que continúe llevando la administración de los créditos; en caso contrario, la cesión del crédito deberá notificarse por escrito al deudor <u>y se deberá de inscribir dicha cesión en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.</u>
Si la hipoteca se ha constituido para garantizar obligaciones a la orden, puede transmitirse por endoso del título, sin necesidad de notificación, al deudor ni del registro. La hipoteca constituida para garantizar obligaciones al portador, se transmitirá por la simple entrega del título sin necesidad de otro requisito.	Si la hipoteca se ha constituido para garantizar obligaciones a la orden, puede transmitirse por endoso del título, sin necesidad de notificación, al deudor ni del registro. La hipoteca constituida para garantizar obligaciones al portador, se transmitirá por la simple entrega del título sin necesidad de otro requisito.
En los supuestos previstos en los dos párrafos anteriores, la	En los supuestos previstos en los dos párrafos anteriores, la



INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2793 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

inscripción de la hipoteca a favor del acreedor original se considerará hecha a favor del o de los cesionarios referidos en dichos párrafos, quienes tendrán todos los derechos y acciones derivadas de éstas.	inscripción de la hipoteca a favor del acreedor original se considerará hecha a favor del o de los cesionarios referidos en dichos párrafos, quienes tendrán todos los derechos y acciones derivadas de éstas.
--	--

Por lo anteriormente expuesto someto a la consideración de esta H. Asamblea: **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO por el que se REFORMA AL ARTÍCULO 2793 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, mediante el siguiente:

DECRETO

ÚNICO. - ARTICULO 2793.- El acreedor podrá ceder sus créditos con garantía hipotecaria **cumpliendo con la misma formalidad del contrato primario**, sin necesidad de notificación al deudor, de escritura pública, ni de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, siempre que continúe llevando la administración de los créditos; en caso contrario, la cesión del crédito deberá notificarse por escrito al deudor **y se deberá de inscribir dicha cesión en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.**

Si la hipoteca se ha constituido para garantizar obligaciones a la orden, puede transmitirse por endoso del título, sin necesidad de notificación, al deudor ni del registro. La hipoteca constituida para garantizar obligaciones al portador, se transmitirá por



INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2793 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

la simple entrega del título sin necesidad de otro requisito.

En los supuestos previstos en los dos párrafos anteriores, la inscripción de la hipoteca a favor del acreedor original se considerará hecha a favor del o de los cesionarios referidos en dichos párrafos, quienes tendrán todos los derechos y acciones derivadas de estas.

TRANSITORIOS

ÚNICO: La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

Dado en el Salón de Sesiones de Pleno “Lic. Benito Juárez García” del Congreso del Estado de Baja California, a los días de su presentación.

A T E N T A M E N T E
POR EL GRUPO PARLAMENTARIO MORENA

DIP. VÍCTOR MANUEL MORÁN HERNÁNDEZ