



# GACETA DEL GOBIERNO



Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de México  
REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130  
Tomo CLXXVI A:202/3/001/02

Toluca de Lerdo, Méx., jueves 17 de julio del 2003  
No. 13

## PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

DECRETO NUMERO 143.- CON EL QUE SE REFORMA Y ADICIONA  
DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE  
MEXICO.

EXPOSICION DE MOTIVOS.

DICTAMEN.

## SUMARIO:

**"2003. BICENTENARIO DEL NATALICIO DE JOSE MARIA HEREDIA Y HEREDIA"**  
SECCION TERCERA

## PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

**ARTURO MONTIEL ROJAS**, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de México, a sus habitantes sabed:

Que la Legislatura del Estado, ha tenido a bien aprobar lo siguiente:

### DECRETO NUMERO 143

LA H. "LIV" LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO

DECRETA:

**ARTICULO UNICO.-** Se adiciona con un segundo párrafo el artículo 7.1132 y se reforman las fracciones III y V del artículo 7.672 y las fracciones II y III del artículo 7.673 del Código Civil del Estado de México, para quedar como sigue:

**Artículo 7.1132.-** ...

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 modificar las condiciones contractuales originales y sin necesidad de notificación al deudor, de escritura pública, ni de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, siempre que el cedente mantenga 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 e inscribirla en el Registro Público de la Propiedad.

**Artículo 7.672.- ...****I. y II. ...****III.** Cinco años respecto de inmuebles destinados a locales comerciales o de servicios;**IV. ...****V.** Veinte años tratándose de inmuebles destinados a la industria, tiendas departamentales, centros comerciales, bodegas de venta y en general los que se destinen al comercio en gran escala.**Artículo 7.673.- ...****I. ...****II.** Dos años para locales comerciales o de servicios;**III.** Cinco años para industria, tiendas departamentales, centros comerciales, bodegas de venta y en general los que se destinen al comercio en gran escala;**IV. ...****TRANSITORIOS****PRIMERO.-** Publíquese el presente decreto en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".**SEGUNDO.-** Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

Lo tendrá entendido el Gobernador del Estado, haciendo que se publique y se cumpla.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los once días del mes de julio del año dos mil tres.- Diputado Presidente.- C. Martín Marco Antonio Viichis Sandoval.- Diputado Secretario.- Ing. Luis Decaro Delgado.- Diputado Secretario.- Mtro. Gonzalo López Luna.- Rúbricas.

Por tanto, mando se publique, circule, observe y se le dé el debido cumplimiento.

Toluca de Lerdo, Méx., a 17 de julio del 2003.

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO****ARTURO MONTIEL ROJAS  
(RUBRICA).****EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO****MANUEL CADENA MORALES  
(RUBRICA).**

Toluca de Lerdo, México,  
a 8 de mayo de 2003

**CC. DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA  
H. "LIV" LEGISLATURA DEL ESTADO DE MÉXICO  
PRESENTES**

En ejercicio de las atribuciones que me confieren los artículos 51 fracción I y 77 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, someto a la consideración de esa H. Legislatura, por el digno conducto de ustedes, la presente iniciativa de decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Civil del Estado de México, que tiene como fundamento la siguiente:

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

El acceso a una vivienda digna es un derecho constitucional y una condición para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

La necesidad de vivienda emerge como una de las más sentidas demandas de la sociedad. Su carencia se traduce en una problemática social por las insatisfacciones que provoca y las frustraciones que genera.

El Plan de Desarrollo del Estado de México 1999-2005, señala como prioridad de la administración estatal, la promoción de nuevos esquemas de financiamiento para la vivienda social progresiva, de interés social y popular, con el propósito de generar viviendas para las familias mexiquenses de escasos recursos económicos, a precios y plazos accesibles.

El sistema bursátil es un novedoso medio de financiamiento al que acuden gobiernos y empresas para financiar sus proyectos productivos y de desarrollo, mediante la emisión de valores que son puestos a disposición de los inversionistas e intercambiados en la Bolsa Mexicana de Valores, en un mercado de libre competencia con igualdad de oportunidades para sus participantes.

El Gobierno Federal ha elaborado un programa sectorial de vivienda que tiene por objeto promover las condiciones para que las familias, en especial las que tienen mayores carencias, disfruten de viviendas dignas, con espacios y servicios adecuados, calidad en su construcción y seguridad jurídica en su tenencia.

La Federación planea, además, homologar e integrar los programas de subsidios en beneficios de las familias de menores ingresos, para lo cual la

Sociedad Hipotecaria Federal opera el Programa de Apoyos y Subsidios a la Vivienda (PROSAVI) que venía llevando a cabo el Banco de México en su carácter de fiduciario del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).

En función de lo anterior, el 15 de marzo del presente año, la Sociedad Hipotecaria Federal ha publicado en el Diario Oficial de la Federación, las reglas de operación e indicadores de evaluación y gestión referentes al otorgamiento de subsidios en los créditos para la adquisición de viviendas.

En las reglas de operación señaladas, se establece que las entidades federativas que pretendan acceder a los recursos de la Sociedad Hipotecaria Federal, para el otorgamiento de créditos con garantía hipotecaria, deberán adecuar su legislación civil para permitir la bursatilización de la cartera.

El Ejecutivo a mi cargo tiene interés en ofrecer a los inversionistas una base sólida de recursos jurídicos, administrativos y de financiamiento, para la generación de viviendas de carácter social y popular a precios y plazos accesibles a los estratos sociales más vulnerables; y aprovechar a plenitud los beneficios de los programas promovidos por el Gobierno Federal, para apoyar a las familias de menores ingresos en la adquisición de una vivienda digna y decorosa que les permita elevar su calidad de vida.

Por tal motivo, resulta urgente e indispensable adecuar el Código Civil del Estado de México para acceder a los beneficios de los programas federales e impulsar un mercado de hipotecas que permita a las entidades financieras su bursatilización y con ello la obtención de nuevos recursos para financiar más viviendas en beneficio de las familias mexiquenses de escasos recursos económicos, por lo que se propone la adición de un segundo párrafo al artículo 7.1132.

Por otra parte, el desarrollo económico del Estado de México hace propicio que a diversas empresas les resulte atractivo establecerse en su territorio, por lo que resulta indispensable ofrecerles seguridad jurídica en el arrendamiento de inmuebles que requieran para cumplir con sus fines mercantiles.

En tal virtud, es dable precisar la regulación del arrendamiento de inmuebles destinados al comercio en gran escala, estableciendo plazos de vigencia acordes a los montos de inversión, por ello se propone adecuar los artículos 7.672 y 7.673 del Código Civil, para dar seguridad a las empresas que opten por establecerse en territorio mexiquense y requieran de hacer uso del arrendamiento de inmuebles.

Por lo expuesto, me permito someter a la consideración de esa H. Legislatura el proyecto del decreto adjunto, para que de estimarlo correcto, se apruebe en sus términos.

Reitero a ustedes, las seguridades de mi atenta y distinguida consideración.

**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION  
EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO DE MEXICO**

**ARTURO MONTIEL ROJAS  
(RUBRICA).**

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**

**MANUEL CADENA MORALES  
(RUBRICA).**

---

**HONORABLE ASAMBLEA.**

En ejercicio de las atribuciones que la Ley Orgánica del Poder Legislativo le confiere, la Presidencia de la LIV Legislatura tuvo a bien remitir a las Comisiones de Dictamen de Legislación y Desarrollo Urbano y Obras Públicas, iniciativa de decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Civil del Estado de México, para efecto de su estudio.

Sustanciado el estudio de la iniciativa y con fundamento en lo establecido en los artículos 68, 70, 72 y 82 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, en relación con los artículos 70, 73, 75, 78, 79 y 80 del Reglamento de este Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, las citadas comisiones se permiten dar cuenta a la Soberanía Popular del Estado de México del siguiente:

**D I C T A M E N**

**ANTECEDENTES**

La iniciativa de decreto motivo del presente estudio, fue sometida al conocimiento y resolución de la Legislatura por el titular del Ejecutivo Estatal, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 51 fracción I y 77 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y soberano de México.

De conformidad con la metodología observada en el presente estudio, a continuación recogemos los argumentos sobresalientes que el autor de la iniciativa expone, en relación con el origen, justificación y alcances de la misma.

Destaca el autor de la propuesta que el acceso a una vivienda digna es un derecho constitucional y una condición para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Agrega que la necesidad de vivienda emerge como una de las más sentidas demandas de la sociedad. Su carencia se traduce en una problemática social por las insatisfacciones que provoca y las frustraciones que genera.

Menciona que el Plan de Desarrollo del Estado de México 1999-2005, señala como prioridad de la administración estatal, la promoción de nuevos esquemas de financiamiento para la vivienda social progresiva, de interés social y popular, con el propósito de generar viviendas para las familias mexiquenses de escasos recursos económicos, a precios y plazos accesibles.

Por otra parte, precisa que el sistema bursátil es un novedoso medio de financiamiento al que acuden gobiernos y empresas para financiar sus proyectos productivos y de desarrollo, mediante la emisión de valores que son puestos a disposición de los inversionistas y factibles de intercambio en la Bolsa Mexicana de Valores, en un mercado de libre competencia con igualdad de oportunidades para sus participantes.

Explica que el Gobierno Federal ha elaborado un programa sectorial de vivienda que tiene por objeto promover las condiciones para que las familias, en especial las que tienen mayores carencias, disfruten de viviendas dignas, con espacios y servicios adecuados, calidad en su construcción y seguridad jurídica en su tenencia.

Precisa que la Federación planea, además, homologar e integrar los programas de subsidios en beneficio de las familias de menores ingresos, para lo

cual la Sociedad Hipotecaria Federal opera el Programa de Apoyos y Subsidios a la Vivienda (PROSAVI) que venía llevando a cabo el Banco de México en su carácter de fiduciario del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).

Menciona que el 15 de marzo del presente año, la Sociedad Hipotecaria Federal ha publicado en el Diario Oficial de la Federación, las reglas de operación e indicadores de evaluación y gestión referentes al otorgamiento de subsidios en los créditos para la adquisición de viviendas.

Adiciona en las reglas de operación señaladas, se establece que las entidades federativas que pretendan acceder a los subsidios de la Sociedad Hipotecaria Federal, para el otorgamiento de créditos con garantía hipotecaria, deberán adecuar su legislación civil para permitir la bursatilización de la cartera.

Resalta su interés en ofrecer a los inversionistas una base sólida de recursos jurídicos, administrativos y de financiamiento, para la generación de viviendas de carácter social y popular a precios y plazos accesibles a los estratos sociales más vulnerables; y aprovechar a plenitud los beneficios de los programas promovidos por el Gobierno Federal, para apoyar a las familias de menores ingresos en la adquisición de una vivienda digna y decorosa que les permita elevar su calidad de vida.

Subraya la necesidad urgente e indispensable de adecuar el Código Civil del Estado de México, para acceder a los beneficios de los programas federales e impulsar un mercado de hipotecas que permita a las entidades financieras su bursatilización y con ello la obtención de nuevos recursos para financiar más viviendas en beneficio de las familias mexiquenses de escasos recursos económicos, por lo que se propone la adición de un segundo párrafo al artículo 7.1132.

Además, precisa, ofrece seguridad jurídica en el arrendamiento de inmuebles a las empresas que se establezcan en el Estado de México.

**CONSIDERACIONES**

De la revisión de la iniciativa y de los antecedentes que la sustentan se desprende la competencia de la Legislatura para conocer y resolver sobre esta materia, atendiendo lo dispuesto en el artículo 61 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.

Advertimos los integrantes de las comisiones de dictamen que la iniciativa da continuidad a los compromisos prioritarios de la administración estatal, establecidos en el Plan de Desarrollo del Estado de México 1999-2005, impulsando novedosos esquemas de financiamiento para vivienda social progresiva de interés social y popular, en condiciones benéficas para los mexiquenses con menores recursos económicos.

Se infiere también que para atender esa prioridad resulta indispensable adecuar preceptos del Código Civil del Estado de México.

Coincidimos con el autor de la iniciativa en la pertinencia de acceder a nuevos medios de financiamientos para impulsar proyectos productivos y de desarrollo, mediante la emisión de valores puestos a disposición de inversionistas y factibles de intercambiar en la Bolsa Mexicana de Valores, en libre competencia y con iguales oportunidades.

Compartimos, por otra parte, su preocupación de adecuar el Código Civil del Estado, para permitir la bursatilización de la cartera y el acceso a los recursos de la Sociedad Hipotecaria Federal, de acuerdo con el programa que el Gobierno Federal ha elaborado para el sector vivienda.

Por el contrario, de no introducirse estas modificaciones, con la urgencia que la trascendencia de la materia lo requiere, advertimos la presencia de serios riesgos, entre otros:

- Se continuaría sin tener acceso a los subsidios PROSAVI, los cuales están orientados a la población de más bajos ingresos, debido a que no se cumple



con la regla de operación 4.1, sobre cobertura de otorgamiento de subsidios en los créditos para la adquisición de vivienda que otorga la Sociedad Hipotecaria Federal.

- Al dificultarse la bursatilización de la Cartera Hipotecaria se inhibe la producción de vivienda en el Estado y en consecuencia, no se cubre la demanda.

- Al reducirse la producción de vivienda, consecuentemente disminuyen los empleos directos e indirectos que ésta genera, con la reducción paralela de la inversión y derrama económica.

- Se continuará siendo uno de los tres Estados en el país que limita la bursatilización de la Cartera Hipotecaria.

Creemos, resulta indispensable ofrecer a inversionistas bases jurídicas, administrativas y financieras sólidas para el impulso de viviendas de carácter social y popular, en condiciones de economía y de plazos que benefician a la sociedad más vulnerable de la Entidad.

En nuestro carácter de representantes populares estimamos ampliamente justificable el promover acciones legislativas como la propuesta por el Ejecutivo Estatal, en el marco del programa federal, para crear instrumentos, que nos permitan sumar esfuerzos en la obtención de vivienda digna y decorosa, que mejore la calidad de vida de las familias mexiquenses.

Una de las demandas más importantes y recurrentes de la población, sin duda, la constituye la vivienda, que además ha sido consagrada como un derecho fundamental de carácter social, dispuesto en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En una Entidad como la nuestra, con una población de poco más de 14 millones de habitantes, la atención de la vivienda representa una singular

problemática y un enorme reto que amerita la participación conjunta de las autoridades de los diversos ordenes de Gobierno para su pronta y eficaz atención.

En gran medida, la armonía del núcleo familiar descansa en la vivienda, entendida como una garantía de dignidad existencial que incide directamente en el desarrollo del individuo y de la comunidad.

La iniciativa que nos ocupa, entendemos, forma parte de las acciones que fundamentadas en el artículo 4 constitucional desarrollan, desde su respectiva competencia la Federación y las Entidades Federativas para hacer realidad sus postulados sociales, de cara a nuestra dinámica social.

En el caso particular, juzgamos procedente que las instituciones del Sistema Bancario Mexicano, actuando en nombre propio o como fiduciarias, las demás entidades financieras, y los institutos de seguridad social puedan ceder sus créditos con garantía hipotecaria, sin modificar las condiciones contractuales originales y sin necesidad de notificación al deudor, de escritura pública, ni de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, siempre que el cedente mantenga la administración de los créditos, así como, para el caso de que el cedente deje de llevar la administración de los créditos, el cesionario deba únicamente notificar por escrito la cesión al deudor e inscribirla en el Registro Público de la Propiedad.

Asimismo, resulta prudente adecuar los preceptos propuestos sobre el arrendamiento de inmuebles, para concordar sus plazos de vigencia con los montos de inversión y permitir con ello la debida seguridad a las empresas que se establezcan en nuestro territorio y utilicen este arrendamiento. En consecuencia, es aceptable ampliar de 3 a 5 años el plazo máximo en el arrendamiento tratándose de inmuebles urbanos destinados a casa habitación y clarificar los contenidos para precisar un plazo de 20 años tratándose de inmuebles destinados a la industria, tiendas departamentales, centros comerciales, bodegas de venta y en general los que se destinen al comercio en gran escala.

Por otra parte, es viable también la propuesta que dispone que al omitirse el plazo de duración en el contrato de arrendamiento se considerarán 2 años para locales comerciales o de servicios y 5 para industria, tiendas departamentales, centros comerciales, bodegas de venta y en general los que se destinen al comercio en gran escala.

Por lo que hace al análisis particular del proyecto de decreto, los legisladores con una visión social y con el propósito de evitar abusos en contra de los deudores, así como para favorecer la garantía de seguridad jurídica de las partes y el principio de prelación del Registro Público de la Propiedad, en cuanto al efecto que respecto de terceros surta la inscripción correspondiente, estimamos necesario modificar la propuesta de la iniciativa para el artículo 7.1132, para quedar en los términos siguientes:

**"Artículo 7.1132.- ...**

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 modificar las condiciones contractuales originales** y sin necesidad de notificación al deudor, de escritura pública, ni de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, siempre que el cedente mantenga 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 **e inscribirla en el Registro Público de la Propiedad."**

Por lo expuesto y toda vez que se trata de una iniciativa normativa de orientación eminentemente social, los integrantes de las comisiones de dictamen emitimos nuestra opinión técnica procedente, concluyendo con los siguientes:

**RESOLUTIVOS**

**PRIMERO.-** Es de aprobarse la iniciativa de decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Civil del Estado de México de acuerdo con lo expuesto en el presente dictamen.

**SEGUNDO.-** Se adjunta el proyecto de decreto para que si a bien lo tiene la Honorable Asamblea sea aprobada y remitido al Ejecutivo Estatal para los efectos constitucionales correspondientes.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los 10 días del mes de julio del año dos mil tres.

**COMISIONES DE DICTAMEN DE****LEGISLACION****PRESIDENTE**

**DIP. DAVID ULISES GUZMAN PALMA  
(RUBRICA).**

**SECRETARIO**

**DIP. ALBERTO MARTINEZ MIRANDA  
(RUBRICA).**

**DIP. JAIME LOPEZ PINEDA**

**DIP. FERNANDO FERREYRA OLIVARES  
(RUBRICA).**

**DIP. RUBEN MAXIMILIANO ALEXANDER  
RABAGO  
(RUBRICA).**

**DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS****PRESIDENTE**

**DIP. ANDRES MAURICIO GRAJALES DÍAZ  
(RUBRICA).**

**SECRETARIO**

**DIP. VICTOR MANUEL FLORES PEREZ  
(RUBRICA).**

**PROSECRETARIO**

**DIP. FERNANDO FERNANDEZ GARCIA  
(RUBRICA).**

**DIP. JOSE SUAREZ REYES**

**DIP. ISAIAS SORIANO LOPEZ  
(RUBRICA).**

**DIP. CELSO CONTRERAS QUEVEDO**