

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 71 fracción II, 72 y 78 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 116 y 122 de la Ley Orgánica del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, así como del artículo 6, numeral 1, fracción I; artículos 77 y 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados, el que suscribe, Yericó Abramo Masso, Diputado Federal de la LXVI Legislatura e integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, presento Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma y adiciona el artículo 2941 del Código Civil Federal, al tenor de la siguiente:

Exposición de Motivos

A principios de 2026, en el mercado hipotecario en México se registró un crecimiento en la colocación de créditos, el mercado hipotecario bancario en México anticipaba un crecimiento moderado del 3% al 6% en número y monto de créditos, tras un cierre de 2025 con aproximadamente 114,000 créditos hipotecarios bancarios otorgados. ¹El sector al que nos referimos enfrenta cautela debido a precios habitacionales en ascenso y tasas de interés ajustadas. A pesar de las problemáticas se enfrentan el sector, que incluye Infonavit y banca, ha registrado históricamente cientos de miles de créditos activos. Sin embargo, tras concluir el pago de un crédito hipotecario se ha contemplado que hay diversas problemáticas que complican la enajenación de estos, porque, aunque la deuda esté pagada, la propiedad sigue gravada legalmente hasta que se realiza un trámite notarial y registral adicional, en compañía de diversos trámites burocráticos que impiden tomar posesión del bien. ²

La problemática principal se centra en que, tras cumplir de manera puntual con los contratos establecidos de 10, 15, 20 o incluso 30 años, los usuarios financieros responsables enfrentan un calvario administrativo totalmente innecesario para poder recuperar el control legal total de lo que por ley ya es su patrimonio. Las instituciones bancarias recurren a diferentes técnicas y herramientas que postergan de forma injustificada la obtención de las constancias de finiquito y las cartas de instrucción notarial, prolongando de esta manera el trámite durante meses e inclusive años. A pesar de que el sistema sanciona de manera rigurosa e inmediata el más mínimo atraso del deudor, no sé observa que de la misma manera las instituciones bancarias se regulen y establezcan mecanismos de eficiencia y rapidez burocrática para la pronta conclusión de los tramites conducentes que requiere el cumplimiento y finalización de un crédito

¹ <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/bancos-anticipan-mayor-credito-vivienda-2026-factores-explican-20260129-797492.html>

² <https://ruba.mx/cancelar-hipoteca-mexico-como-hacerlo>

Yericó Abramo Masso **Diputado Federal**

"2026, Año de Margarita Maza Parada"

hipotecario, castigando por el contrario la responsabilidad, cumplimiento y buen actuar de los usuarios. Omitir la impunidad y laxitud temporal en la que el o los bancos incurren para liberar las garantías que evidentemente ya no le pertenecen habla por sí solo de la falta de garantías que hay para las y los ciudadanos que confían en un sistema de financiamiento que de manera obligada tendría que ser regulada, observada y sancionada cuando la dilación bancaria obliga a los ciudadanos a incurrir en gastos extraordinarios de gestión, actualizaciones constantes de estados de cuenta y traslados a sucursales que demoran y retrasan los tiempos y actividades cotidianas de los interesados.

Partiendo de que, la hipoteca en nuestro país es un derecho real de garantía dependiente; debe considerarse que, al extinguirse la deuda principal, el gravamen pierde de manera inmediata su razón de ser jurídica y constitucionalmente hablando. Debe tenerse presente que mantener inscrito un gravamen obsoleto restringe las facultades de uso, goce y libre disposición a las que debería ya tener el dueño, constituyendo por sí una limitación ilegítima de la propiedad privada. En ese sentido, debe entenderse que los bancos retienen las cartas de liberación debido a deficiencias en sus procesos internos, trasladando dicha problemática e ineficiencias administrativas y costos operativos directamente al consumidor final. Por lo anterior resulta viable contemplar una legislación con plazos perentorios cortos y definitivos que elimine las zonas de incertidumbre legal, protegiendo por encima de todo el patrimonio de las familias frente a herencias vacantes o quiebras bancarias.

Lo más importante a considerar es que la liberación rápida de los inmuebles acelera por sí los procesos de compraventa de las viviendas, eliminando entonces los cuellos de botella tanto notariales como contractuales que desmeritan el buen funcionamiento del sistema hipotecario. Un bien liberado con prontitud, en tiempo y forma se convierte de manera instantánea en una herramienta financiera factible, útil y eficiente para respaldar nuevos proyectos, restructurando deudas, solventando las emergencias médicas y creando confiabilidad entre los interesados en iniciar un proceso hipotecario. Se ha observado que los registros públicos de la propiedad suelen saturarse con gravámenes inactivos; la depuración ágil optimizará la recaudación de derechos locales y transparentará los catastros. así se reducirá la fricción en el cierre y conclusión de créditos hipotecarios y elevará altos estándares de confianza entre el consumidor y el sistema financiero formal, estimulando la colocación de nuevos productos.

Debemos tener a consideración que, las entidades financieras cuentan con suficiente infraestructura tecnológica de avanzada que se encarga de procesar millones de operaciones diarias en segundos; en tal sentido el proceso de liberación debe seguir esta misma lógica operativa. Como ejemplo tenemos la validación de firmas por las y los

apoderados legales en los que contemplamos que dichas manifestaciones ya no requieren presencia física ni traslados de expedientes, pues esta necesidad se coadyuva de manera digital de forma inmediata y segura. Los procedimientos informáticos permiten observar que el “notificar” “proceder” y “avanzar” en tiempo real no es una complicación para los tramites conducentes.

El Código Civil Federal en su Artículo 2941 describe y ordena explícitamente el extinguir la hipoteca cuando fenece la obligación principal, por lo que, mantener el gravamen más tiempo del estrictamente técnico viola de manera evidente dicho ordenamiento.³

Por su parte La Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO)⁴ y la CONDUSEF⁵ ha señalado que los bancos cuentan con 60 días hábiles (casi tres meses naturales) para entregar la carta de cancelación. Evidentemente este plazo resulta excesivo en la era digital que actualmente vivimos.

El retraso que propician los sistemas bancarios mantiene congelado de manera indebida e injustificada el patrimonio de los acreditados mexicanos que han cumplido con sus obligaciones como beneficiarios de los mismo. Esto, por lo tanto restringe su derecho constitucional a la libre disposición de sus bienes.

En medio del conflicto que genera este problema cabe destacar lo mencionado anteriormente, pues, si un ciudadano se retrasa un solo día en su pago, la institución bancaria aplica intereses moratorios automáticos, mismo que en ocasiones suelen ser excesivos. El banco de la misma manera que obliga y sanciona el incumplimiento debe responder por sí con la misma inmediatez al emitir la orden de liberación.

Agilizar la posesión de bien permite al propietario poder reinsertar el inmueble en el mercado de compraventa sin tener como problema el gravamen vigente. Asimismo, las familias mexicanas al contar con liquidez inmediata pueden ocuparse de emergencias o emprendimientos aplazados por el proceso de adquisición hipotecaria. una propiedad libre permite ser usada rápido como garantía para nuevos proyectos productivos.

³ <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CCF.pdf>

⁴ Terminé de pagar mi crédito hipotecario... ¿y ahora? | Procuraduría Federal del Consumidor | Gobierno | gob.mx

⁵ [disposiciones-transparencia-if-sofom.pdf](#)

Los largos tiempos de espera burocrática entorpecen las operaciones notariales necesarias, reducir el tiempo en cuanto a tramites frena la acumulación de comisiones administrativas o trámites de actualización de estados de cuenta que los bancos en muchos casos suelen cobrar durante la espera.

En tiempo real, las instituciones de crédito en México procesan millones de transacciones a través del SPEI, bajo ese orden de injerencias, emitir una instrucción de liberación no requiere tres meses de validación interna o hasta más, considerando que ante la necesaria validación por la recolección de firmas de los representantes legales del banco no resultarían como un problema dado que, con la firma electrónica avanzada (FIEL), este proceso y muchos más puede realizarse en minutos.

De ese mismo modo, al recibir el finiquito, el sistema bancario puede enviar de forma automatizada los datos requeridos de extinción a las notarías públicas seleccionadas por el cliente.

Establecer un mes natural como límite estricto obliga sin duda alguna a las instituciones financieras a reestructurar sus áreas jurídicas internas bajo penalización por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), para que de esta manera se contemple ofrecer de principio a fin un servicio de calidad y eficiencia a los usuarios de sus bienes, servicios y/o productos.

Para una mejor identificación de la propuesta se presenta el siguiente cuadro comparativo.

CÓDIGO CIVIL FEDERAL	
TEXTO VIGENTE:	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:
Artículo 2941.- Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca: I. Cuando se extinga el bien hipotecado; II. Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía;	Artículo 2941.- Podrá pedirse y deberá ordenarse la extinción de la hipoteca: I. Cuando se extinga el bien hipotecado; II. Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía;

Yericó Abramo Masso Diputado Federal

"2026, Año de Margarita Masza Parada."

CÓDIGO CIVIL FEDERAL	
TEXTO VIGENTE:	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:
III. Cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado; IV. Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en el artículo 2910; V. Cuando se remate judicialmente la finca hipotecada, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 2325; VI. Por la remisión expresa del acreedor; VII. Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria.	III. Cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado; IV. Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en el artículo 2910; V. Cuando se remate judicialmente la finca hipotecada, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 2325; VI. Por la remisión expresa del acreedor; VII. Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria. Cuando la obligación garantizada se extinga ante una institución de crédito o entidad financiera, esta contará con un plazo máximo e improrrogable de treinta días naturales, contados a partir del día siguiente al pago total, para emitir la carta de instrucción de liberación de hipoteca y presentarla ante el Notario Público o el Registro Público de la Propiedad correspondiente. Para lo anteriormente descrito se considerará que el conteo de liberación iniciará el día hábil siguiente a la recepción del último pago, por lo que el banco deberá entregar al usuario la carta de liberación y designar notario de inmediato, así como dar seguimiento formal hasta la inscripción registral final. En caso de haber retraso por parte del banco, este será penalizado con 100

CÓDIGO CIVIL FEDERAL	
TEXTO VIGENTE:	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:
	UMAS por cada día de retraso, y deberá otorgar al usuario la indemnización del 1% del valor del crédito total por cada mes de demora. Para los efectos conducentes La Comisión Nacional Bancaria y de Valores podrá suspender temporalmente la facultad del banco para colocar vivienda.

En atención a lo anteriormente expuesto y con el fin de agilizar la liberación de los créditos hipotecarios liquidados en tiempo y forma, acudo a esta Tribuna para someter a la consideración de este Pleno y solicitar su respaldo a la siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA Y ADICIONA EL ARTÍCULO 2941 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL

ARTÍCULO ÚNICO. Se reforma y adicionan el artículo 2941, del Código Civil Federal

Artículo 2941.- Podrá pedirse y deberá ordenarse la extinción de la hipoteca:

- I. Cuando se extinga el bien hipotecado;
- II. Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía;
- III. Cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado;
- IV. Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en el artículo 2910;
- V. Cuando se remate judicialmente la finca hipotecada, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 2325;
- VI. Por la remisión expresa del acreedor;
- VII. Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria.

Cuando la obligación garantizada se extinga ante una institución de crédito o entidad financiera, esta contará con un plazo máximo e improrrogable de treinta días naturales, contados a partir del día siguiente al pago total, para emitir la carta de instrucción de liberación de hipoteca y presentarla ante el Notario Público o el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Yericó Abramo Masso
Diputado Federal

2026, Año de Margarita Maza "Parada".

Para lo anteriormente descrito se considerará que el conteo de liberación iniciará el día hábil siguiente a la recepción del último pago, por lo que el banco deberá entregar al usuario la carta de liberación y designar notario de inmediato, así como dar seguimiento formal hasta la inscripción registral final.

En caso de haber retraso por parte del banco, este será penalizado con 100 UMAS por cada día de retraso, y deberá otorgar al usuario la indemnización del 1% del valor del crédito total por cada mes de demora.

Para los efectos conducentes La Comisión Nacional Bancaria y de Valores podrá suspender temporalmente la facultad del banco para colocar vivienda.

TRANSITORIOS

Primero. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Segundo. Las instituciones financieras tendrán 90 días naturales para adaptar sus procesos internos a este plazo.

Tercero. Las hipotecas liquidadas antes de la vigencia de este decreto deberán liberarse en un máximo de 60 días.

Dado en Palacio Legislativo de San Lázaro, a los 29 días del mes de junio de 2026.

ATENTAMENTE

DIPUTADO YERICÓ ABRAMO MASSO