

1992



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

Mexicali, BC., 12 de septiembre de 2024
Dependencia: Poder Legislativo Edo. B.C.
Sección: Diputados
Oficio: DEI/PP/025/2024.
Asunto: El que se indica.

"2024, Año de los Pueblos Yumanos, Pueblos Originarios y de las Personas Afromexicanas"

DIP. DUNNIA MONSERRAT MURILLO LÓPEZ.
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL H. PODER
LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.
P R E S E N T E.-

Por medio de la presente, le solicito tenga a bien incluir dentro del orden del día de la próxima sesión programada, el siguiente asunto para ser sometido a conocimiento del Pleno del H. Congreso del Estado, en el apartado relativo a asuntos recibidos vía Oficialía de partes, para su turno a la Comisión que corresponda:

INICIATIVA QUE REFORMA EL ARTÍCULO 2191, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

Objeto: Ampliar el límite máximo del valor de un inmueble para que pueda ser enajenado mediante contrato privado y ratificado ante el Registro Público de la Propiedad.

Sin otro particular, le reitero mi consideración más distinguida.

ATENTAMENTE

DIP. J. DIEGO ECHEVARRIA IBARRA
*Integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional
de la XXV Legislatura Constitucional del Estado.*

C.c.p.- Archivo.

JDEI/JCR/DEGP

COMISION DE MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENTABLE
DIP. JUAN DIEGO ECHEVARRIA IBARRA
ESPACHADO
13 SEP 2024
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA
PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA
13 SEP 2024
13:16
OFICIALIA DE PARTES



DIP. DUNNIA MONTSERRAT MURILLO LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
P r e s e n t e.-

Honorable Asamblea:

El que suscribe Diputado **J. DIEGO ECHEVARRÍA IBARRA**, en nombre propio y del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, en uso de las facultades previstas en los artículos 27 fracciones I y II, y 28, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Baja California; así como en los diversos 110 fracción I, 112 y 115 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, me permito someter a consideración de esta Honorable Asamblea **INICIATIVA QUE REFORMA EL ARTÍCULO 2191 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**; lo anterior con base en la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Contar con una vivienda propia que dé a nuestras familias la seguridad en un patrimonio, significa uno de los mayores anhelos de cualquier persona. Habitar una vivienda digna es el principio para el goce de otros derechos básico como el derecho a la salud, a la alimentación o incluso, derechos de segundo y de tercer nivel como al internet y derecho a *la ciudad*.

Diversos instrumentos internacionales consagran el derecho a la vivienda; por un lado, existe desde 1948 la Declaración Universal de los Derechos Humanos de la



Organización de las Naciones Unidas, documento legal mediante el cual se reconoció originalmente el derecho a la vivienda adecuada como un derecho fundamental, al estipular en su Artículo 25, que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

Otro, es el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales formulado en 1966 y cuyo Artículo 11 señala que los Estados Partes reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia.

En el ámbito nacional, el referente normativo en materia de vivienda lo encontramos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) cuyo artículo 4º establece que *"Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo"*.

En el objetivo de que toda persona pueda hacerse de una vivienda digna y decorosa convergen varios factores, de índole público y privado. Si bien el alto índice en la construcción y edificación de vivienda contribuye a ampliar la oferta y hacer más competitivos los precios, fenómenos como la inflación y más recientemente la *gentrificación* inciden negativamente en el precio de la misma, dificultando a miles de personas, sobre todo a las generaciones que recientemente se van incorporando al mercado laboral, la oportunidad de acceder a una vivienda propia.



Los costos de adquisición de una vivienda y crédito hipotecario sobre todo para los jóvenes cuyos salarios y prestaciones laborales se han visto deterioradas a partir de la pérdida del poder adquisitivo que la inflación ha representado en sus ingresos, así como en el costo de la vivienda y los servicios legales necesarios para regularizarla, se han convertido en un conjunto de obstáculos que no solamente inciden en el proceso de adquisición de una vivienda nueva sino que entorpece el proceso de regularización de un inmueble con el que ya se cuenta.

Sobre este punto, para nadie es un secreto que una gran cantidad de inmuebles y casas no se encuentran regularizados. De acuerdo con el presidente del Colegio Nacional del Notariado Mexicano, Guillermo Escamilla Narváez, en México existen alrededor de 10 millones de viviendas en esta situación.¹

Por su parte, la Encuesta Nacional de Vivienda 2020 estima que actualmente en México, **16.3%** de las viviendas propias habitadas carecen de tenencia segura por falta de escrituras², en la población indígena y los hogares rurales estos porcentajes son del 23.6% y 25.3%, respectivamente³.

Por otra parte, de acuerdo con el mismo instrumento estadístico, el 30% de las vivienda fueron adquiridas mediante algún mecanismo de financiamiento en

¹ [Rezagó jurídico patrimonial en México: Existen 10 millones de viviendas irregulares \(eleconomista.com.mx\)](https://eleconomista.com.mx)

² Fuente: Encuesta Nacional de Vivienda 2020. INEGI.

³ Sobre este punto, la ENVI 2020 observa 3 retos para lograr la tenencia segura en México. El primero es que actualmente no existe un registro o medición oficial al respecto, se estima que en el país existen aproximadamente 7.5 millones de lotes irregulares de uso habitacional. El segundo reto se refiere al proceso de escrituración, resulta en procedimientos tardados y costosos para las personas ya que los gastos notariales llegan a representar entre el 5 y el 10% del valor de un inmueble (Condusef). El tercer reto está vinculado con la renta de vivienda, que representa el 15.9% de todas las viviendas. En el 2014, solo 41 % de las viviendas rentadas tenía un contrato que establecía las condiciones del arrendamiento. La falta de éste se relaciona con problemáticas como desalojos forzosos, extorsión y abusos, los cuales impactan tanto a inquilinos como a propietarios.



tanto que el 70% de las viviendas en México fueron construidas por sus propios dueños, con recursos propios.

Esto nos dice que un elevado porcentaje de las viviendas o de los inmuebles no regularizados se hallan en esa situación debido al poco incentivo que los elevados costos de escrituración representan para miles de familias. Evidentemente no es la única causa, pero es un hecho que múltiples factores convergen en este fenómeno, que al final deriva en la falta de certeza jurídica de los inmuebles que habitan las familias de menor ingreso y educación en nuestro estado, que no cuentan con los recursos económicos para pagar abogados, notarios y los impuestos y derechos inherentes a una operación de este tipo.

El Código Civil de nuestro Estado ofrece una discreta salida a esta problemática, al permitir que una enajenación de inmuebles cuyo valor convencional no rebase el valor equivalente a 10,000 UMA's, pueda realizarse mediante la suscripción de un contrato privado firmado por ambas partes en presencia de dos testigos, quienes posteriormente deben ratificar sus firmas ante Notario, Juez o Registro Público de la Propiedad.

Esta opción permite que inmuebles con valor inferior a \$1'085,700 pesos puedan ser enajenados sin la intervención de un fedatario público, ahorrándose los elevados gastos notariales y con el mismo valor y eficacia jurídica que tendría un instrumento notarial.

Para ello se propone ampliar el límite máximo del precio de inmuebles que pueden ser objeto de enajenación mediante la suscripción de un contrato privado ratificado ante Notario, Juez o el Registro Público de la Propiedad, de



manera que todo ese universo de transacciones que superan las 10,000 UMAS (lo que actualmente equivale a 1´085,700 pesos) puedan acceder a este beneficio para no tener que incurrir, si no lo desean, en elevados gastos notariales que dificultan más la posibilidad de que las personas regularicen un inmueble, generalmente el inmueble en el que residen. El nuevo parámetro se fijaría en las 20,000 UMA´s de manera que una vivienda o inmueble con un valor de poco más 2 millones de pesos aproximadamente, pueda acceder a esta opción.

Con esta modificación se busca fortalecer el acceso de las personas a la posibilidad de regularizar la vivienda que habitan y con ello a abatir el impresionante rezago en la certeza jurídica de un alto número de inmuebles en nuestra entidad.

Un inmueble regularizado nos beneficia a todos. Permite que entre al mercado y sea más sencilla su comercialización; representa mayores ingresos para los ayuntamientos y el Estado, favorece la vigilancia ciudadana, las investigaciones de diversa índole y a su vez permite que las familias cuenten con un patrimonio.

Cabe subrayar que la ampliación del límite máximo que aquí se plantea no tiene como propósito que las personas dejen de utilizar los servicios notariales o de abarrotar los servicios registrales en el Ejecutivo Estatal, sino dar a las personas que buscan regularizar sus inmuebles la opción de elegir entre un Fedatario Público o un Registrador Público, cuando el valor del inmueble a regularizar no rebase las 20´000 UMA´s.

Por lo antes expuesto y fundamentado, someto a consideración de esta Honorable Asamblea, para su aprobación, la presente Iniciativa en los términos siguientes:



ÚNICO. – Se reforma el primer párrafo del artículo 2191 del Código Civil para el Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTICULO 2191.- La enajenación de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de la cantidad que resulte de multiplicar por 20,000 el importe del valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez o Registro Público de la Propiedad o Catastro Municipal.

Los contratos por los que el ...

En los programas de regularización ...

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

ÚNICO. - La presente reforma entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Salón de Sesiones "Lic. Benito Juárez García" del Edificio del Poder Legislativo del Estado en la ciudad de Mexicali, Baja California, a la fecha de su presentación.

ATENTAMENTE

J. DIEGO ECHEVARRÍA IBARRA
DIPUTADO