

2695

**Presidenta de la mesa directiva de la
Honorable XXV Legislatura del Congreso
Del Estado de Baja California**



Compañeras y Compañeros Legisladores:

La suscrita Diputada **Teresita Del Nino Jesus Ruiz Mendoza**, a nombre propio y en representación del Grupo Parlamentario del Partido Encuentro Solidario de Baja California, PESBC, de esta XXV Legislatura Constitucional del Congreso del Estado de Baja California, de conformidad con lo establecido en los artículos 27, primer párrafo, fracción I y 28, primer párrafo, fracción I .de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como en los numerales 10, primer párrafo, fracción I, 112, 115, primer párrafo, fracción I, 116 y 117 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, someto a consideración de esta Honorable Asamblea iniciativa que reforma el artículo **2185** del Código Civil para el Estado de Baja California, que refiere la rescisión de un contrato de compraventa por incumplimiento del comprador, misma que sustento, con base en los razonamientos siguientes:

EXPOSICION DE MOTIVOS.

El artículo 2185 del Código Civil, ya no responde a la motivación de carácter social en que se sustenta por cuanto al resarcimiento de los daños y perjuicios que se causan por la rescisión del contrato de compraventa de bienes inmuebles, ya que, por el contrario, apartándose de ese espíritu de igualdad frente a la disparidad de clases, se ha convertido en una norma injusta en perjuicio de las personas que venden su patrimonio o parte de él, quienes ante el incumplimiento del adquirente, se ven privados de reclamar en justicia una retribución justa por los daños y perjuicios que la actitud indolente del comprador les ocasiona con su incumplimiento.

En efecto, por regla general la víctima del hecho ilícito de violar un contrato tiene derecho a reclamar el cumplimiento forzoso del mismo o su rescisión y en ambos casos al pago de los daños y perjuicios que se le hubieren causado.

De igual forma y conforme al artículo del referido código, las partes pueden convenir en estimar previamente el importe de los daños y perjuicios estableciendo para ello una pena convencional.

Sin embargo, cuando se trata de la rescisión de un contrato de compraventa motivada por el incumplimiento del comprador, esta regla sufre una excepción que consiste en que los daños y perjuicios que asistirían al vendedor, no pueden ser superiores a las prestaciones que el comprador tendría que retribuir como resultado de la rescisión.



Esto deja en injustificada desventaja al vendedor que no ha dado motivo a la rescisión al no poder convenir libremente por los daños y perjuicios vía la pena convencional, motivo por el cual se requiere la adecuación de esta norma para hacerla más acorde a los tiempos actuales y más justa en la equitativa distribución de responsabilidades.

El referido artículo dispone:

ARTICULO 2185.-Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijaran peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entrego.

Las convenciones que impongan obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.

El sistema que emana de este precepto es inequitativo en la relación bilateral que asiste a los contratos.

Primeramente, porque trastoca la regla general por cuanto a que es la parte que viola el contrato, la que es la parte que viola el contrato la que debe sufrir las consecuencias de su incumplimiento pagando los daños y perjuicios que ocasiona con su ilegal proceder a la parte que si cumple con las obligaciones derivadas del mismo, creando con ello una situación de la injusticia, que hoy día ya no se justifica.

En las condiciones actuales cuando el vendedor es la víctima de la violación del contrato de compraventa y reclama la rescisión, solo



tiene derecho a la devolución de la cosa, mas al pago de la renta que fijen peritos por el uso de la misma y a los posibles daños y perjuicios que se demuestren por el deterioro de la cosa.

Por su parte el comprador que incumple con las obligaciones derivadas del contrato, tiene derecho a que se regrese la cantidad que pago mas los intereses legales que se calculen desde que el pago se realizo y hasta que reciba la devolución del dinero.

Esta regla, traducida a la práctica, implica primeramente que es el vendedor quien tendrá que soportar la carga y costo procesal, porque es a él al que corresponde el ejercicio de la acción, seguidamente, si bien tiene derecho a que se le pague rente por el uso de la cosa, esta tiene que demostrarse por juicio pericial; mientras que por cuanto a los daños por deterioro de la cosa, por lo general son indemostrables ya que no es de la compraventa.

Ahora bien, por cuanto al comprador que motiva con su incumplimiento la rescisión del contrato, el resarcimiento es pleno, ya que no solo tiene derecho a que se le devuelva el dinero que entrego como pago, sino que además tiene derecho a que se le paguen intereses al tipo legal por dichas cantidades, premiándose así su antijurídico proceder.

Este estado de cosas, invita a personas sin escrúpulos a comprar bienes (por lo general inmuebles) usar de ellos y dejar de pagar el precio a sabiendas de que lo más que puede suceder es que tenga que pagar una renta baja que se verá resarcida por los intereses a que tendrá derecho por las sumas que pago.

Es como celebrar un contrato de arrendamiento donde las cantidades pagadas de renta le produjeran al inquilino una recuperación por intereses, lo cual es notoriamente injusto e inequitativo.



Consideramos entonces que en materia de rescisión del contrato de compraventa, no exista regla de excepción por cuanto a las consecuencias naturales de la violación del contrato, y la víctima de tal hecho tenga derecho al resarcimiento de los daños y perjuicios como en cualquiera otra obligación de carácter civil, pudiendo, desde luego, convertir esos daños y perjuicios en pena convencional como en cualquiera relación bilateral.

Se propone, por tanto, la siguiente redacción:

ARTICULO 2185,-Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijen peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entrego siempre y cuando la rescisión fuere causada por el vendedor.

A continuación, el siguiente cuadro comparativo del Código Civil de Baja California y la propuesta de reforma.

CODIGO CIVIL DE BAJA CALIFORNIA. (TEXTO VIGENTE.)	CODIGO CIVIL DE BAJA CALIFORNIA. (PROPUESTA DE REFORMA.)
ARTICULO 2185.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijen peritos, y una indemnización, también	ARTICULO 2185,- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijen peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa. El comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.	El comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entrego siempre y cuando la rescisión fuere causada por el vendedor.
---	--

RESOLUTIVO

PRIMERO. Se reforma el artículo 2185 del Código Civil de Baja California, para quedar como sigue:

ARTICULO 2185-Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijen peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entrego siempre y cuando la rescisión fuere causada por el vendedor.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente del día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones "Lic. Benito Juárez García" del Honorable Congreso del Estado, en la Ciudad de Mexicali, Baja California a catorce de Noviembre del año 2024.

ATENTAMENTE

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'T. Ruíz', is written over the word 'ATENTAMENTE'.

**POR LA FRACCION PARLAMENTARIA DEL PARTIDO ENCUENTRO
SOLIDARIO DE BAJA CALIFORNIA:**

**TERESITA DEL NINO JESÚS RUÍZ MENDOZA
DIPUTADA**