



*“2019, Año del Normalismo en el Estado de Baja California Sur” y
“Commemorativo del 75 aniversario de la Benemérita Escuela Normal Urbana Profr. Domingo Carballo Félix”.
“Septiembre, mes de la Protección Civil en el Estado de Baja California Sur”.*

**DIP. DANIELA VIVIANA RUBIO AVILÉS.
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
CORRESPONDIENTE AL PRIMER
PERIODO DE SESIONES DEL SEGUNDO
AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL,
DE LA DÉCIMA QUINTA LEGISLATURA
DEL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA
CALIFORNIA SUR.
PRESENTE.**

**LAS DIPUTADAS Y DIPUTADOS , MILENA PAOLA QUIROGA ROMERO,
ESTEBAN OJEDA RAMÍREZ, MARÍA PETRA JUÁREZ MACEDA, MARÍA
ROSALBA RODRÍGUEZ LÓPEZ, HUMBERTO ARCE CORDERO,
MARCELO ARMENTA, INTEGRANTES DE LA FRACCIÓN
PARLAMENTARIA DEL PARTIDO MORENA, ASI COMO EL DIPUTADO
SIN PARTIDO, HOMERO GONZÁLEZ MEDRANO Y LA DIPUTADA SIN
PARTIDO SOLEDAD SALDAÑA BAÑALES ASÍ COMO LA DIPUTADA DEL
PARTIDO DEL TRABAJO MA. MERCEDES MACIEL ORTÍZ,** en uso de las
facultades que nos confiere lo dispuesto por el numeral **57**, fracción **II** de la
Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur y el
artículo **101**, fracción **II** y demás relativos de la Ley Reglamentaria del Poder
Legislativo del Estado de Baja California Sur, presentamos a la consideración
de esta Honorable Asamblea:

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA CUAL SE ADICIONA
UN PÁRRAFO SEGUNDO A LOS ARTÍCULOS 14 Y 1744 Y UN TERCER
PÁRRAFO AL ARTÍCULO 2827 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR.**



En mérito de lo anterior, ponemos a la consideración de las Ciudadanas Diputadas y Ciudadanos Diputados, la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El acceso a una vivienda digna y de calidad, constituye en México un reto en la elaboración y ejecución de políticas públicas gubernamentales, de mejoramiento de la calidad de vida de la población, y combate a la pobreza.

Las limitaciones en el acceso a opciones de vivienda y las condiciones precarias habitacionales de la población de menores ingresos, se refleja en un alto porcentaje de los hogares pobres con viviendas en las que el hacinamiento, la mala calidad de sus materiales, el reducido espacio o la carencia de servicios básicos como agua, luz o drenaje, tienen relación directa con la pérdida del ingreso y consecuentemente, deterioro de sus condiciones de vida, que en las últimas décadas padeció la población del país, hasta alcanzar una cifra cercana al 50% de quienes padecen pobreza.

En tales condiciones el crecimiento desordenado de las ciudades o las limitaciones de los gobiernos para dotar de infraestructura social básica a los sectores de la población de menores recursos, terminaron de complicar un escenario donde la urgencia en la aplicación de las políticas públicas si bien generó una presión que incremento los recursos destinados en su atención, tal inversión no fue acompañada de la responsabilidad y atención gubernamental adecuada, por lo que en muchos casos se presentaron lamentables esquemas de corrupción que propiciaron los y fraudes en la adquisición de las viviendas, la mala calidad de sus materiales , la pequeñez



de las mismas, o falta de articulación y planeación, que dejó a múltiples asentamientos sin el necesario acceso a infraestructura social básica (agua potable, electricidad o drenaje).

En tales condiciones la vulnerabilidad en que se colocó a miles de personas demandantes de vivienda que tuvieron que luchar por la dignificación de sus espacios ,ha propiciado la judicialización de innumerables casos, en los que el solicitante de vivienda ha tenido que hacer un extraordinario esfuerzo, para hacer valer sus derechos en el acceso, uso y goce de los inmuebles en cuestión.

Y es en este punto donde además de las dificultades que conlleva un litigio de esta naturaleza, se da una circunstancia que a pesar de no parecer trascendente, coloca al solicitante de vivienda en una condición de desventaja frente a las sociedades inmobiliarias y empresas hipotecarias cuando en los contratos aparece y obliga a la firma y por tanto a la aceptación y validez, de renunciar al fuero domiciliario ante un eventual litigio, acogiéndose a la acción de los juzgadores asentados en otras entidades federativas, hecho que en la práctica ha venido constituyéndose en la imposibilidad para la debida atención por parte del solicitante de vivienda, quien no siempre cuenta con las condiciones económicas para el traslado a la entidad, y/o el pago de un abogado que de seguimiento al litigio ahí donde se lleva a cabo, y por lo tanto en un seguimiento deficiente que en muchas ocasiones termina tan sólo cuando se entera del desenlace del mismo, al llegar al juzgado local un exhorto para coadyuvar en una orden de desalojo, tras un resultado favorable para el ente hipotecario.



Consideramos que en el contexto nacional en el que el gobierno impulsor de la cuarta transformación, ha hecho explícita su intención de modificar la política de vivienda en el país, planteando como eje de sus acciones, el cumplimiento de las obligaciones del Estado relativas a promover, respetar, proteger y garantizar el derecho de la población mexicana a una vivienda adecuada además de que el derecho a la vivienda es plenamente reconocido en el ámbito internacional, y ha quedado plasmado como uno de los derechos humanos en la declaración universal en su artículo 25, apartado 1, así como también en el artículo 11 del pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Finalmente, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce tal derecho en su artículo 4 párrafo 7 estableciendo 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.”

Por lo anterior, es que consideramos en el cuerpo de esta iniciativa, que es necesario modificar el Código Civil del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, a fin de que se tenga por no puesta toda cláusula que implique la renuncia al fuero domiciliario en la celebración de contratos de hipotecas en viviendas de interés social y en los contratos suscritos con las distintas sociedades hipotecarias cuyos recursos emanan del presupuesto federal.

Según el anuario estadístico 2017 en el estado había 6,662 viviendas que habían sido adquiridas con alguna modalidad de financiamiento en el año 2016, por lo que esta reforma, tiene un claro interés social y relevancia para



favorecer las condiciones de las familias que por esta vía adquieren una vivienda en la entidad.

Por lo antes expuesto y fundado, solicitamos respetuosamente a las Legisladoras y Legisladores su voto aprobatorio al siguiente:

PROYECTO DE DECRETO.

EL H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

DECRETA:

SE ADICIONA UN PÁRRAFO SEGUNDO A LOS ARTÍCULOS 14 Y 1744 Y UN TERCER PÁRRAFO AL ARTÍCULO 2827 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

Se **ADICIONA** un párrafo segundo a los artículos **14** y **1744** y un tercer párrafo al artículo **2827** del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, para quedar como sigue:

Artículo 34.- . . .

En los contratos en los que se consigne garantía hipotecaria relativa a créditos de vivienda financiados por el Instituto del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores, Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, Sociedad Hipotecaria Federal y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, se tendrán por no puestas aquellas cláusulas que impliquen la renuncia al fuero del domicilio.

Artículo 1744.- . . .

En los contratos en los que se consigne garantía hipotecaria relativa a créditos de vivienda financiados por el Instituto del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores, Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y



Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, Sociedad Hipotecaria Federal y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, se tendrán por no puestas aquellas cláusulas que impliquen la renuncia al fuero del domicilio.

Artículo 2827.- . . .

. . . .

En los contratos en los que se consigne garantía hipotecaria relativa a créditos de vivienda financiados por el Instituto del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores, Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, Sociedad Hipotecaria Federal y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, se tendrán por no puestas aquellas cláusulas que impliquen la renuncia al fuero del domicilio, además la escritura pública deberá celebrarse ante Notario Público con ejercicio en el lugar en que se encuentra ubicado el bien inmueble.

TRANSITORIOS

Único.- El presente Decreto entrara en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

DADO EN PALACIO LEGISLATIVO, SALA DE SESIONES “GRAL. JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN” DEL PODER LEGISLATIVO DE BAJA CALIFORNIA SUR, A JUEVES TRES DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECINUEVE.

ATENTAMENTE

--



DIP. HOMERO GONZALEZ MEDRANO	
DIP. MARIA ROSALBA RODRIGUEZ LOPEZ	DIP. ESTEBAN OJEDA RAMIREZ
DIP. HUMBERTO ARCE CORDERO	DIP. MARIA PETRA JUAREZ MACEDA
DIP. MILENA PAOLA QUIROGA ROMERO	DIP. MARCELO ARMENTA
DIP. SOLEDAD SALDAÑA BAÑALEZ	DIP. MA. MERCEDES MACIEL ORTIZ