



**DICTAMEN  
COMISIONES PERMANENTES DE PUNTOS  
CONSTITUCIONALES Y DE JUSTICIA  
Y DE SEGURIDAD PÚBLICA.**

**C. DIP. DANIELA VIVIANA RUBIO AVILÉS  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL  
PRIMER PERÍODO ORDINARIO DE SESIONES  
CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO AÑO DE  
EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE LA XV  
LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO  
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.  
P R E S E N T E . –**

**DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO RELATIVO A LA  
INICIATIVA PRESENTADA LAS CIUDADANAS DIPUTADAS Y  
CIUDADANOS 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, EL DIPUTADO SIN PARTIDO, HOMERO  
GONZÁLEZ MEDRANO Y LA DIPUTADA SIN PARTIDO  
SOLEDAD SALDAÑA BAÑALES, Y LA DIPUTADA DEL  
PARTIDO DEL TRABAJO MA. MERCEDES MACIEL ORTÍZ,  
MEDIANTE LA CUAL PORPONEN SE ADICIONE 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.**



### **HONORABLE ASAMBLEA.**

Las Comisiones Permanentes de Puntos Constitucionales y de Justicia y de Seguridad pública, recibieron para su estudio, análisis y dictamen la Iniciativa citada en el proemio del presente dictamen, en tal razón con fundamento en lo dispuesto por los artículos 113, 114 y demás relativos y aplicables de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, nos permitimos formular el presente Dictamen, de conformidad con el antecedente y considerandos siguientes:

### **ANTECEDENTES**

En sesión pública ordinaria de fecha 03 de octubre de 2019, fue presentada y turnada a las Comisiones Permanentes de Puntos Constitucionales y de Justicia y de Seguridad Pública, la iniciativa motivo del presente dictamen, por lo que una vez realizado su estudio y análisis procedemos a emitir el dictamen correspondiente.

### **CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** Las Comisiones Permanentes de Puntos Constitucionales y de Justicia y de Seguridad Pública, de conformidad con lo ordenado por los artículos 54 fracciones I y XX y 55 fracciones I y XX de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, es competente para conocer y resolver sobre la iniciativa de cuenta; Es preciso establecer, que la iniciativa fue presentada por diversos Diputados y Diputadas de la XV Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Baja California Sur, quienes tienen el derecho de iniciar leyes y decretos, en términos de lo que ordenan los artículos 57 fracción II de la Constitución Política del Estado de Baja California Sur y 101 fracción II de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado



de Baja California Sur, por lo que por su origen es procedente su análisis y dictamen.

**SEGUNDO.-** Refieren los iniciadores en su escrito inicial, que “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.”

Establecen en su escrito inicial que 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.

Refieren que dado a las condiciones que se han presentado, 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, siendo 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 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 dé 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.

De la anterior los iniciadores consideran que se debe modificar la política de vivienda, planteando como eje de acción, el cumplimiento de las obligaciones del Estado relativas a promover, respetar, proteger y garantizar el derecho a una vivienda adecuada, como lo señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que 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.”

Finalmente los iniciadores consideran, necesario modificar el Código Civil para el 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.

**TERCERO.-** Quienes integramos las Comisiones Permanentes de Puntos Constitucionales y de Justicia y de Seguridad Pública, consideramos procedente las reformas propuestas en la iniciativa que ahora dictaminamos, toda vez que estamos de acuerdo en que la misma tiene la finalidad de favorecer las condiciones de las familias que por la vía que se refiere adquieren una vivienda en



nuestro Estado y porque coincidimos con los iniciadores, en que en caso de controversia judicial sobre los bienes hipotecados, serán los deudores serán los que enfrenten la problemática de tener que trasladarse a otros Estados de la República a defender sus derechos, lo cual les genera muchos gastos, además del pago de abogados, el tener que trasladarse de manera continua para ver el desarrollo de su trámite judicial, cuando dichos tramites deberían atenderse por los Tribunales de nuestro Estado, como bien lo dice la tesis que más adelante se transcribe, tomando en cuenta la ubicación de los inmuebles para determinar la competencia, problemas de competencia que se resuelven mediante esta reforma.

Es importante para dar mayor sustento a este dictamen, transcribir la siguiente tesis, cuyos datos de localización, rubro y texto son los siguientes:

**“Registro Digital:** 207264

**Localización:** 8a. Época, 3a. Sala, S.J.F., Tomo IV, Primera Parte, Julio-Diciembre de 1989, p. 229, [A], Civil.

**Número de tesis:** 3a. CXXXIII/89

**Rubro (Título/Subtítulo):** FUERO DEL DOMICILIO, RENUNCIA DEL. COMPRENDE LAS ACCIONES PERSONALES, PERO NO OTRAS CAUSAS DEL FUERO TERRITORIAL, COMO LO ES LA UBICACION DE LOS BIENES INMUEBLES OBJETO DE LA CONTROVERSIA.

**Texto:** Del análisis de los artículos 32 y 33 del Código Federal de Procedimientos Civiles, se advierte que cuando las leyes de los Estados cuyos Jueces compitan, tengan la misma disposición respecto del punto competencial controvertido, conforme a ellas se decidirá la competencia. **Ahora bien, en un conflicto competencial suscitado entre dos Jueces de distintas entidades federativas, si en ambas legislaciones se establece que es Juez competente el de la ubicación de la cosa si la pretensión contenida en la demanda recae sobre bienes inmuebles, es claro que es Juez competente el de la ubicación de los bienes otorgados en garantía hipotecaria, no obstante que las partes al celebrar el contrato correspondiente hayan renunciado al fuero de su domicilio, ya que debe entenderse que se renuncia a dicho fuero tratándose de acciones personales,**



**pero no a otras causas del fuero territorial, como lo es la ubicación de la cosa.**

**Precedentes:** Competencia 192/88. Suscitada entre los Jueces Cuadragésimo Tercero de lo Civil del Distrito Federal y Segundo del Ramo Civil de Ciudad Obregón, Sonora. 13 de julio de 1989. Cinco votos. Ponente: Sergio Hugo Chapital Gutiérrez. Secretario: Gustavo Aquiles Gasca.”

**CUARTO.-** Por último, quienes integramos las Comisiones dictaminadoras debemos señalar, que esta reforma legal, no implica para su implementación, ni contratación de personal, ni gasto adicional al ya presupuestado, por lo que no es necesaria la estimación de impacto presupuestario a que alude el segundo párrafo del artículo 16 de la Ley de Disciplina financiera de las Entidades Federativas y los Municipios.

Por lo anteriormente expuesto, en términos de lo dispuesto por los Artículos 113, 114 y demás relativos de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, sometemos a la consideración de esta Honorable Asamblea y solicitamos su voto aprobatorio para el siguiente:

### **PROYECTO DE DECRETO**

**EL HONORABLE 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 ALIFORNIA SUR.**



**ÚNICO.-** 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 14.- . . .**

**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 entrará en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

**Dado en la Sala de Sesiones del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, a los 19 días del mes de noviembre de 2019.**

**A T E N T A M E  
COMISIÓN PERMANENTE DE PUNTOS CONSTITUCIONALES Y  
DE JUSTICIA**

**DIP. PERLA GUADALUPE FLORES LEYVA  
PRESIDENTA.**

**DIP. DANIELA VIVIANA RUBIO AVILÉS  
SECRETARIA.**

**DIP. SANDRA GUADALUPE MORENO VAZQUÉZ  
SECRETARIA.**





**A T E N T A M E N T E**  
**COMISIÓN PERMANENTE SEGURIDAD PÚBLICA**

**DIP. DANIELA VIVIANA RUBIO AVILÉS**  
**PRESIDENTA.**

**DIP. HOMERO GONZÁLEZ MEDRANO**  
**SECRETARIO.**

**DIP. MARÍA ROSALBA RODRÍGUEZ LÓPEZ**  
**SECRETARIA.**