



DIP. JUAN ANTONIO MAGAÑA DE LA MORA,
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE
MICHOACÁN DE OCAMPO.
PRESENTE.



Rabindranath Hiram Gutiérrez Tovar y Farid Nava Pita, ciudadanos michoacanos, con domicilio para recibir notificaciones el correo electrónico abogadorabindranath@gmail.com, o físicamente, el domicilio ubicado en la calle Loma Bella, número 45, colonia Lomas del Valle, de esta ciudad de Morelia, Michoacán. Con el debido respeto y con fundamento en el artículo 8º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como los artículos 5º, 8º, 36 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, y de conformidad con los numerales 5 fracción I, 6, 7, 18 y 19 de la Ley de Mecanismos de Participación Ciudadana para el Estado de Michoacán de Ocampo.

Los que suscriben, en nuestra calidad de estudiantes de la Maestría en Juicios Orales Civiles y Familiares de la Universidad Contemporánea de las Américas, sometemos a consideración del Pleno la siguiente Iniciativa que propone adicionar el artículo 1448 del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Uno de los principios fundamentales del orden constitucional de nuestra nación es el de la seguridad jurídica, que no debe de perderse de vista que se trata de una garantía dada por el Estado Mexicano al ciudadano a través de normas jurídicas que reconocen y dan garantía para que se cumplan derechos sustantivos, proporcionándole herramientas jurídicas eficientes, para que en caso de que dichos derechos sean violentados, entren en función dichas herramientas para salvaguardar su derecho agredido.



Es así pues que la seguridad jurídica otorga certeza al individuo de que, de que sus derechos fundamentales, como lo es el derecho a la propiedad legítima, sea salvaguardado de manera constante y hasta permanente por el Estado Mexicano.

En este orden de ideas, en el Estado de Michoacán, la ley sustantiva de la materia civil no queda fuera al contexto de seguridad jurídica antes expuesto; sin embargo, el Código Civil para el Estado de Michoacán no es perfecto, y necesita de una actualización constante, siempre que la lógica y la evolución de los derechos fundamentales protegidos por la Carta Magna, así lo orienten. Lo anterior, con el fin último de procurar la defensa de los derechos de los ciudadanos, desde un punto de vista activo y hasta pasivo.

Ahora bien el contrato es el culmen de la evolución de la interacción del individuo en la sociedad moderna; casi todos los actos de la vida social del ciudadano, se encuentran regulados por contratos normados por las Leyes del Estado; no es excepción la compraventa.

El contrato de compraventa se encuentra clasificado en diversas categorías de las atendiendo a diversas ópticas de la doctrina jurídica. Desde luego es de naturaleza preponderantemente civil; es bilateral o sinalagmático, pues se generan prestaciones recíprocas para las partes intervinientes; es oneroso pues implica que se generen derechos y gravámenes para ambas partes intervinientes; conmutativo, pues los derechos y gravámenes antes comentados son ciertos y conocidos desde la celebración del propio acto jurídico; es típico o nominado, al encontrarse debidamente regulado en el código sustantivo de la materia para el Estado de Michoacán. Desde la óptica normativa, la regulación de la compraventa se encuentra comprendida en el Título Segundo, Segunda Parte (de las diversas especies de contratos), del Libro Quinto (de las obligaciones), en el Código Civil vigente para la Entidad Federativa de Michoacán.

Anotado lo anterior, los que suscriben estiman que, a pesar de ser una figura jurídica ampliamente estudiada por la doctrina jurídica y regulada por la norma sustantiva civil para el Estado (como ha quedado de manifiesto), la compraventa cuenta con evidentes áreas de oportunidad para ser perfeccionada.

Debe de traerse a la vista que de mucho tiempo atrás y hasta la época reciente, existen operaciones de compraventa de inmuebles fraudulentas, en las que quien interviene como vendedor obtiene ganancias de manera deshonestas e ilícitas a costa del patrimonio del comprador, al no tener la obligación de acreditar ser el propietario de la heredad sujeta a compraventa. Afectando subsidiariamente también la esfera patrimonial de quien resulte ser el titular legítimo del bien raíz objeto de la compraventa, al privarlo arbitrariamente de su propiedad, así como por las erogaciones que tenga que realizar para promoviendo el procedimiento legal correspondiente para defender lo que justamente le pertenece.

Desde luego, no pasa desapercibido para quienes suscriben el contenido el diverso artículo 1434 del Código Civil en mención, que textualmente señala que "ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad"; sin embargo, tal precepto se estima como una norma prohibitiva genérica e incompleta; estimándose necesario que, la acreditación de la legítima propiedad del inmueble que es objeto de un contrato de compraventa, debe de ser desde luego apreciada como una norma impositiva en el citado Código Civil para esta Entidad Federativa, que precisamente imponga al vendedor la obligación de acreditar la propiedad del bien raíz objeto de la compraventa, para subsanar la evidente omisión legislativa en tratándose de contratos de compraventa de bienes raíces.

Y si bien, el artículo 1448 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Michoacán, establece las obligaciones de quien interviene como vendedor en los contratos de compraventa en general, señalando puntualmente:

Artículo 1448. El vendedor está obligado:

- I. A entregar al comprador la cosa vendida;
- II. A garantizar las calidades de la cosa; y,
- III. A prestar la evicción.

Se hace patente el vacío legal en relación a lo normado por dicho precepto legal, pues se reitera, no existe ni implícita ni expresamente la obligación del vendedor de acreditar la titularidad del bien que es materia de la compraventa.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, me permito someter a consideración de la LXXVI Legislatura, el siguiente proyecto de:

ADICIÓN

Artículo 1448. El vendedor está obligado:

- I. A entregar al comprador la cosa vendida;
- II. A garantizar las calidades de la cosa;
- III. A prestar la evicción; y,
- IV. A acreditar la propiedad del bien objeto de la compraventa, en tratándose de bienes inmuebles.**

TRANSITORIOS

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

Morelia, Michoacán, a 4 de noviembre de 2024.


Rabindranath Hiram Gutiérrez Tovar.


Farid Nava Pita.