

Año: 2013

Expediente: 8364/LXXIII

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXIII Legislatura

PROMOVENTE: C. JORGE EUGENIO GARZA VALLE

ASUNTO RELACIONADO A: ESCRITO PRESENTADO POR EL C. JORGE EUGENIO GARZA VALLE, MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA, LA CUAL TIENE POR OBJETO MODIFICAR EL ARTÍCULO 971 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

INICIADO EN SESIÓN: 04 de Noviembre del 2013

SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES): Legislación y Puntos Constitucionales

Lic. Baltazar Martínez Montemayor

Oficial Mayor

Año: 2013

Expediente: 8364/LXXIII

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXIII Legislatura

PROMOVENTE: C. JORGE EUGENIO GARZA VALLE

ASUNTO RELACIONADO A: ESCRITO PRESENTADO POR EL C. JORGE EUGENIO GARZA VALLE, MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA, LA CUAL TIENE POR OBJETO MODIFICAR EL ARTÍCULO 971 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

INICIADO EN SESIÓN: 04 de Noviembre del 2013

SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES): Legislación y Puntos Constitucionales

Lic. Baltazar Martínez Montemayor

Oficial Mayor

AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.



PRESENTE.-

JORGE EUGENIO GARZA VALLE, mexicano, mayor de edad, Licenciado en Derecho, con domicilio en la

en ejercicio de las prerrogativas que me fueran concedidas como habitante del Estado por el artículo 68 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Nuevo León, así como en los numerales 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, me permito someter a consideración de esta Honorable Soberanía la presente **INICIATIVA DE REFORMA**, la cual tiene por objeto modificar el artículo **971 del Código Civil del Estado de Nuevo León**. Iniciativa de reforma que me permite formular con base en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Como es conocido, actualmente cuando dos o más personas detentan la propiedad de un bien, ya sea mueble o inmueble, y éste no admite cómoda división o repartición, se dice que los copropietarios mantienen la propiedad del bien de una forma mancomún, proindiviso y por partes iguales. Es decir, sus derechos de copropiedad respecto de dicho bien se encuentran distribuidos de una forma abstracta e imprecisa sobre la totalidad de la cosa común.

Es por eso que nuestra Legislación Sustantiva Civil del Estado de Nuevo León, en su artículo 937, dispone de manera expresa que los copropietarios no están obligados a permanecer proindiviso en la propiedad de un bien, teniendo la potestad para acudir ante el Órgano Jurisdiccional competente a fin de

solicitar la venta judicial de la cosa común y la repartición de su producto entre todos los copropietarios.

De igual manera, el numeral 947 del ordenamiento en comento, dispone que al momento de procederse a la venta, ya sea judicial o extrajudicial, de la cosa común, los condueños cuentan con la facultad de ejercer potestativamente su **derecho del tanto**, es decir, ser preferidos entre los demás compradores o postores ajenos a la copropiedad existente hasta ese momento.

Sin embargo, es en ese momento, cuando dos o más copropietarios hacen uso de su derecho del tanto en la venta judicial, que se suscitan una serie de conflictos y ambigüedades originados con motivo de la falta de precisión de la técnica legislativa que actualmente existe en el artículo 971 de Código Civil del Estado.

Así, nuestro actual numeral 971 del referido cuerpo de normas, únicamente dispone dos reglas a seguir cuando los copropietarios de la cosa común decidieren hacer uso de su derecho del tanto, a saber: (i) será preferido el que represente mayor parte de la propiedad, y (ii) siendo iguales, el designado por la suerte salvo convenio en contrario.

A continuación me permito reproducir el contenido integro de dicho numeral:

Código Civil del Estado de Nuevo León

Artículo 971.- Si varios propietarios de cosa indivisa hicieran uso del derecho del tanto, será preferido el que represente mayor parte y siendo iguales, el designado por la suerte salvo convenio en contrario.

Como se advierte del referido dispositivo, *cuando dos o más copropietarios hicieren uso de su derecho del tanto, siempre será preferido aquél que represente la mayor parte de la copropiedad, EXCLUYENDO desde un inicio a aquellos copropietarios minoritarios sin importar la cuantía de su ofrecimiento por la compra del bien común.*

A manera de ejemplo me permito exponer el siguiente caso: en una venta judicial en la que comparecen “A” que tiene el 51% de la propiedad el bien común, “B” el 49% de la propiedad y un tercer postor; ambos copropietarios deciden hacer uso de su derecho del tanto, excluyendo al tercer postor de la venta judicial, al ser sus posturas mucho más elevadas a la de este último. Sin embargo, “A” ofrece para comprar los derechos de copropiedad de “B” la cantidad de \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 M.N.), a su vez “B” le ofrece a “A” por sus derechos de copropiedad, con el propósito de adquirir la totalidad del bien y sin ser ese su valor real, la cantidad de \$2,000,000.00 (dos millones de pesos 00/100 M.N.). Si el Juez que conoce de la venta judicial acata e interpreta en un sentido legal y estricto el actual numeral 971 del Código Civil del Estado, sin importarle que “B” haya ofertado el triple de la postura de “A”, sin duda resolverá la adjudicación del bien inmueble a favor de “A” por ser éste el que representa la mayor proporción de la copropiedad del bien común en un 51%.

Así, cuando la lógica y las máximas de la experiencia del Derecho nos indican que el bien sacado a la venta judicial siempre será vendido al mejor postor, es decir, a aquél que ofrezca la mayor cantidad de dinero, cuando se hace uso del derecho del tanto por dos o más copropietarios, dicho principio no se encuentra debidamente aclarado, y por tanto origina una serie de incertidumbres. Lo anterior debido a que actualmente existe el riesgo y la

posibilidad que algún juzgador que decidiera interpretar en sentido estricto dicha disposición, resolviera la adjudicación del bien común a favor del copropietario que representará la mayor proporción de propiedad, aún cuando su oferta se encontrara muy debajo de la realizada por el copropietario minoritario. Quien al efectuar una oferta mucho mayor que la realizada por su condeño, demuestra un mayor interés y posibilidades de mantener íntegro el bien sacado a la venta.

Es por eso que a fin de otorgar mayor claridad y precisión a la situación que actualmente impera en materia de copropiedad, en lo que respecta al ejercicio del Derecho del Tanto, así como para otorgar mayor sentido de la justicia a nuestro Código Civil del Estado de Nuevo León, propongo a este Honorable Congreso se adopte la siguiente redacción del artículo 971 del Ordenamiento en comento:

Código Civil del Estado de Nuevo León

Artículo 971.- Si varios copropietarios de cosa indivisa hicieran uso del derecho del tanto, se aplicarán las siguientes reglas:

- I. *En caso de que los copropietarios realicen la misma oferta por la compra del bien, será preferido aquél que representa mayor parte de la propiedad;*
- II. *En caso de discrepancia en las ofertas realizadas, será preferido aquél que realice la mayor oferta, sin importar la proporción de la propiedad con la que cuente; o*
- III. *En caso de que los copropietarios realicen la misma oferta por la compra del bien y cuenten con la misma proporción de propiedad sobre el bien raíz, será el designado por la suerte.*

En espera de que la presente iniciativa de reforma sea aprobada por esa Honorable Legislatura, reitero a ustedes la seguridad de mi consideración y respeto.

Monterrey, Nuevo León; 31 de octubre de 2013

JORGE EUGENIO GARZA VALLE

