

INICIATIVA QUE ADICIONA EL ARTÍCULO 842 BIS AL CÓDIGO CIVIL FEDERAL, A FIN DE ESTABLECER LA OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR BARDAS PERIMETRALES ENTRE PREDIOS COLINDANTES PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD ESTRUCTURAL Y LA BUENA VECINDAD, A CARGO DEL DIPUTADO ROBERTO ÁNGEL DOMÍNGUEZ RODRÍGUEZ, DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

El suscrito, Roberto Ángel Domínguez Rodríguez, integrante del Grupo Parlamentario de Morena en la LXVI Legislatura de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 71, fracción II, y 72 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como 6, numeral 1, fracción I, 77 y 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados, somete a consideración de esta soberanía la presente iniciativa con proyecto de decreto, por el que se adiciona el artículo 842 Bis al Código Civil **Federal, a fin de establecer la obligación de construir bardas perimetrales entre predios colindantes para garantizar la seguridad estructural y la buena vecindad**, al tenor de la siguiente.

Exposición de Motivos

I. Introducción: La propiedad y la responsabilidad compartida

El derecho de propiedad, consagrado en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, otorga a cada persona el derecho de poseer, usar, disfrutar y disponer de sus bienes conforme a la ley. Sin embargo, este derecho no puede concebirse de forma absoluta, pues toda propiedad implica también responsabilidades frente a la comunidad y a los colindantes.

La estructura urbana moderna plantea nuevos desafíos en materia de convivencia, delimitación física de predios y seguridad estructural. En México, millones de viviendas y terrenos comparten muros, patios o jardines colindantes sin una barrera física adecuada, lo que propicia filtraciones, humedad, invasiones accidentales de terreno y conflictos vecinales que terminan en los tribunales civiles.

Pese a que el artículo 842 del Código Civil Federal reconoce el derecho y, en algunos casos, la obligación de cercar la propiedad, este precepto no establece de forma expresa una obligación universal de construir bardas o cerramientos perimetrales dentro de los límites establecidos en la escritura o el plano catastral.

La presente iniciativa busca llenar ese vacío normativo mediante la adición del artículo 842 Bis, con el propósito de garantizar que toda persona propietaria de un bien inmueble construya y mantenga una barda perimetral segura, impermeable y estructuralmente sólida, que evite daños a terceros y conflictos de vecindad.

II. Problemática actual: filtraciones, daños estructurales y conflictos vecinales

En el contexto urbano mexicano, las disputas por humedad, filtraciones o afectaciones estructurales entre vecinos se han convertido en un problema frecuente. De acuerdo con el Consejo de la Judicatura Federal (2023), más de 26 por ciento de los juicios civiles ordinarios que se presentan en juzgados locales derivan de conflictos por linderos, servidumbres, invasión de terreno o daños por filtración de agua.

El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi, 2023) estima que existen más de 36 millones de viviendas particulares habitadas en el país, de las cuales 73 por ciento se encuentra en zonas urbanas o semiurbanas, donde las construcciones son contiguas o se ubican dentro de lotes pequeños. En estas condiciones, la falta de bardas perimetrales adecuadas favorece el deterioro de las estructuras vecinas, el tránsito de humedad y la pérdida de claridad en los límites de propiedad.

Según el Colegio de Ingenieros Civiles de México (2022), los daños por filtración o deterioro de muros colindantes generan gastos de reparación que oscilan entre 15 mil y 90 mil pesos, dependiendo del grado de afectación. Además, cuando estos problemas se judicializan, los costos de peritaje, honorarios y reparaciones pueden duplicar o triplicar el valor inicial del daño.

La humedad constante en muros compartidos o contiguos puede provocar fisuras, desprendimientos de aplanado y degradación de cimientos, afectando no solo la integridad del inmueble, sino la salud de las personas.

De acuerdo con la Organización Mundial de la Salud (OMS, 2021), la exposición prolongada a ambientes húmedos o con moho incrementa en 30 por ciento el riesgo de enfermedades respiratorias crónicas.

En síntesis, la omisión de una medida tan básica como construir una barda perimetral puede derivar en daños materiales, riesgos a la salud, pérdida patrimonial y conflictos legales que deterioran la convivencia entre ciudadanos.

III. Marco jurídico actual y necesidad de la reforma

El artículo 842 del Código Civil Federal establece que el propietario tiene derecho, y en su caso obligación, de cercar o cerrar su propiedad, de la manera que considere conveniente o conforme lo dispongan las leyes o reglamentos. Sin embargo, la norma deja esta acción a la voluntad del propietario, lo que produce una aplicación desigual y limitada.

Algunos códigos civiles estatales han avanzado parcialmente en este tema, imponiendo la obligación de construir cercas o bardas en predios urbanos o agrícolas. Sin embargo, no existe una disposición federal uniforme que obligue a todos los propietarios a delimitar físicamente su predio dentro de los linderos establecidos legalmente.

El vacío legal permite situaciones de incertidumbre:

- Predios contiguos sin bardas que generan filtraciones.
- Propietarios que alegan no tener responsabilidad al no existir obligación expresa.
- Conflictos por linderos no visibles o disputas por mantenimiento de muros divisorios.

El Código Civil Federal establece en el artículo 1910 que quien “obrando ilícitamente o contra las buenas costumbres cause daño a otro está obligado a repararlo”. Sin embargo, la interpretación preventiva de este principio exige que las normas también impongan medidas de previsión y mantenimiento, no solo sanciones posteriores.

La adición del artículo 842 Bis materializa este principio de prevención jurídica y estructural, al reconocer que la delimitación física de la propiedad no solo es un derecho, sino una obligación civil derivada del uso responsable de la propiedad privada.

IV. Fundamento técnico y urbano de la propuesta

Desde la perspectiva de la ingeniería civil y el urbanismo, las bardas perimetrales son elementos esenciales para la estabilidad y la protección de las construcciones.

Su función va más allá de separar terrenos: regulan escurrimientos pluviales, contienen suelos, previenen erosión, y actúan como barreras físicas que evitan la transmisión de humedad y cargas laterales.

El Instituto de Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México (2024) señala que una barda bien cimentada, con drenaje pluvial y recubrimiento impermeable, puede reducir hasta en 65% las afectaciones por filtraciones hacia propiedades vecinas. Asimismo, estudios del Centro Nacional de Prevención de Desastres (Cenapred, 2023) advierten que el deterioro de muros colindantes sin refuerzo perimetral incrementa la vulnerabilidad estructural ante lluvias intensas o movimientos sísmicos menores.

En términos urbanísticos, los límites físicos bien definidos contribuyen al ordenamiento territorial, la seguridad patrimonial y la convivencia armónica. Las ciudades que carecen de una regulación uniforme sobre bardas y cerramientos tienden a presentar mayores índices de conflictos por invasión o daños a predios contiguos (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 2022).

Por tanto, la obligación de construir bardas perimetrales no debe entenderse como una carga onerosa, sino como una medida de prevención estructural y convivencia vecinal que protege el patrimonio común y evita litigios innecesarios.

V. Beneficios sociales, económicos y jurídicos

Prevención de conflictos vecinales

La delimitación física de las propiedades reduce de forma significativa las controversias por linderos, filtraciones y responsabilidades estructurales. Esto impacta positivamente en la carga de trabajo de los juzgados civiles, al disminuir los juicios de responsabilidad por daños a la propiedad.

Protección patrimonial y estructural

Las bardas perimetrales adecuadas garantizan que cada propietario asuma la responsabilidad de su terreno y eviten la degradación o contaminación estructural del inmueble colindante.

Mejora del entorno urbano

En zonas urbanas y suburbanas, las bardas contribuyen al ordenamiento del paisaje y a la seguridad de los habitantes, evitando accesos no autorizados, derrumbes o escurrimientos hacia la vía pública.

Fortalecimiento de la cultura de la prevención

México necesita avanzar de un modelo reactivo a uno preventivo. Establecer obligaciones constructivas básicas promueve la responsabilidad individual y colectiva.

Reducción del gasto público y judicial

Los conflictos civiles por daños estructurales implican recursos de tribunales, ministerios públicos, peritos y mediadores. La prevención física disminuye la necesidad de litigios y peritajes, generando ahorro al sistema judicial.

VI. Conclusión

La adición del artículo 842 Bis al Código Civil Federal representa un paso necesario hacia una propiedad responsable, preventiva y solidaria. Las bardas perimetrales no son simples muros: son instrumentos de seguridad estructural, orden urbano y convivencia pacífica.

El Estado debe reconocer que la prevención del daño y la delimitación física de las propiedades son componentes esenciales del bienestar urbano y de la paz vecinal. Con esta reforma, se garantiza que cada persona propietaria asuma su deber de proteger tanto su patrimonio como el de quienes comparten su entorno inmediato.

Esta iniciativa no busca dividir, sino construir respeto, seguridad y responsabilidad compartida entre vecinos, cimentando un México donde los límites se entiendan como símbolos de convivencia y no de separación.

Para mayor claridad se presenta el siguiente cuadro comparativo de la propuesta de decreto por el que se adiciona el artículo 842 Bis al Código Civil Federal:

CÓDIGO CIVIL FEDERAL.	
TEXTO VIGENTE.	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.
<p>Artículo 842.- También tiene derecho y en su caso obligación, de cerrar o de cercar su propiedad, en todo o en parte, del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes o reglamentos, sin perjuicio de las servidumbres que reporte la propiedad.</p>	<p>Artículo 842.- También tiene derecho y en su caso obligación, de cerrar o de cercar su propiedad, en todo o en parte, del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes o reglamentos, sin perjuicio de las servidumbres que reporte la propiedad.</p> <p>Artículo 842 BIS.- Toda persona propietaria de un bien inmueble, urbano o rural, tendrá la obligación de construir y mantener en condiciones adecuadas una barda o cerramiento perimetral dentro de los límites señalados en su escritura o plano catastral, conforme a las disposiciones técnicas y de seguridad estructural aplicables.</p> <p>La barda perimetral deberá garantizar la delimitación física del predio y la prevención de filtraciones, escurrimientos, humedades o cualquier afectación que pudiera perjudicar a las propiedades colindantes.</p> <p>El incumplimiento de esta obligación generará responsabilidad civil por los daños y perjuicios ocasionados, sin perjuicio de las sanciones que determinen las leyes o reglamentos locales en materia de construcción y desarrollo urbano.</p>

Decreto

Único. Se **adiciona** el artículo 842 Bis al código civil federal, para quedar como sigue:

Artículo 842. También tiene derecho y en su caso obligación, de cerrar o de cercar su propiedad, en todo o en parte, del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes o reglamentos, sin perjuicio de las servidumbres que reporte la propiedad.

Artículo 842 Bis. Toda persona propietaria de un bien inmueble, urbano o rural, tendrá la obligación de construir y mantener en condiciones adecuadas una barda o cerramiento perimetral dentro de los límites señalados en su escritura o plano catastral, conforme a las disposiciones técnicas y de seguridad estructural aplicables.

La barda perimetral deberá garantizar la delimitación física del predio y la prevención de filtraciones, escurrimientos, humedades o cualquier afectación que pudiera perjudicar las propiedades colindantes.

El incumplimiento de esta obligación generará responsabilidad civil por los daños y perjuicios ocasionados, sin perjuicio de las sanciones que determinen las leyes o reglamentos locales en materia de construcción y desarrollo urbano.

Transitorio

Único. El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Dado en el Palacio Legislativo de San Lázaro, a 25 de noviembre de 2025.

Diputado Roberto Ángel Domínguez Rodríguez (rúbrica)

SiL