

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXII Legislatura

PROMOVENTE: DIP. MARIA DE LOS ANGELES HERRERA GARCIA

ASUNTO RELACIONADO A: PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR ADICION DE UN PARRAFO AL ARTICULO 2043 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEON.

INICIADO EN SESIÓN: 01 de Marzo del 2012

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

Lic. Antonio Perales Elizondo

Oficial Mayor Primero

Encargado del Despacho de la Oficialía Mayor

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXII Legislatura

PROMOVENTE: DIP. MARIA DE LOS ANGELES HERRERA GARCIA

ASUNTO RELACIONADO A: PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR ADICION DE UN PARRAFO AL ARTICULO 2043 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEON.

INICIADO EN SESIÓN: 01 de Marzo del 2012

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

Lic. Antonio Perales Elizondo

Oficial Mayor Primero

C. DIP. JORGE SANTIAGO ALANIS ALMAGUER.

**PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO.
LXXII LEGISLATURA.
PRESENTE.-**

La suscrita María de los Ángeles Herrera García, Coordinadora del Grupo Legislativo del Partido de la Revolución Democrática, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, 102, 103 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, acudo ante esta soberanía con la finalidad de presentar Iniciativa de Reforma por adición de un párrafo al artículo 2043 del Código Civil del Estado, conforme a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.-

Diputadas y Diputados, en Nuevo León desde hace más de 10 años, existe la percepción generalizada entre los ciudadanos, de que el Estado y el Municipio han permitido que los especuladores de la tierra, tengan todas las facilidades y derechos para edificar viviendas en zonas de alto riesgo sumamente onerosas, y construidas con materiales de mala calidad, que han dado cuenta del pésimo y desastroso desarrollo urbano que va creciendo en la zona metropolitana con un desorden y anarquía de proporciones exponenciales, que afecta la calidad de vida de los ciudadanos que han hipotecado todo su ciclo laboral con el justo anhelo de tener acceso a una vivienda digna como lo prevee la Constitución General de la República y sus Leyes reglamentarias.

Como ejemplo de esta insana cultura fundada en actos de ilegalidad y complicidad acordados entre desarrolladores inmobiliarios con autoridades responsables de otorgar autorizaciones o Licencias de Uso de Suelo para la construcción de fraccionamientos, tenemos las famosas mini-casitas, que se han

construido prácticamente en toda la zona metropolitana, particularmente en los municipios de ultra-crecimiento.

Que a la fecha miles de ellas se encuentran abandonadas por los trabajadores que las adquirieron, al no ver resuelta su necesidad de vivienda, encontrando que estos sólo son generadores de problemas como falta de funcionalidad, por su reducido espacio que solo generan hacinamiento, afectando las condiciones de intimidad y autonomía moral de la familia, así como sus planes de vida.

A estas graves omisiones en que ha incurrido el Estado o los municipios para favorecer el lucro y la ambición desmedida del mercado inmobiliario, tenemos también que las instituciones públicas que otorgan créditos para la vivienda, como el Infonavit, los intermediarios financieros y los propios bancos, también se muestran indiferentes ante las injusticias que cometen los fraccionadores e inmobiliarias que ofertan o venden casas-habitación a sus acreditados, que al no construirse en suelo calificado científicamente determinado o ignorando las especificaciones previstas en los reglamentos respectivos, o bien utilizando materiales de mala calidad, al poco tiempo de su edificación empiezan a presentar fallas estructurales en su cimentación y muros, que ponen en riesgo la vida y la integridad física de los adquirientes y su familia.

Sin embargo los compradores se ven obligados a seguirla pagando mediante el crédito otorgado con plazos que van desde los veinte hasta los veinticinco años, y en estos casos de manera sumamente inconcebible e inaceptable el Código Civil prevee solamente el plazo de seis meses, a partir de la entrega de la cosa enajenada, para que se extinga la acción de seanamiento o rescisión, a que se refieren los artículos 2036 o 2038 de ese ordenamiento.

Es decir la casa se le puede caer encima al adquiriente o a su familia y todavía tiene que seguir pagándola, después de 20 o 25 años sin que tenga derecho a la

reparación del daño mediante el pago de daños o perjuicios, cuando la vida útil de una vivienda es de 60 años.

De conformidad con lo anterior consideramos, que resulta un imperativo indispensable reformar por adición el artículo 2043 del Código Civil, para garantizar que todos aquellos ciudadanos que adquieran en el mercado inmobiliario una vivienda a través de un crédito simple con garantía hipotecaria tengan certeza jurídica en cuanto a la conservación y preservación en buenas condiciones del inmueble comprado, y dejen de navegar en la incertidumbre jurídica que hoy mantiene en riesgo el patrimonio de miles de personas que radican en la zona metropolitana de Monterrey, N.L., y probablemente en algunos otros municipios del Estado. Para ello es necesario que se contemple en la Legislación Civil Vigente el concepto de falla estructural técnicamente demostrado, pues resulta sumamente injusto que el ciudadano hipoteque toda su vida laboral para obtener una vivienda digna, y en sentido contrario lo que recibe del mercado inmobiliario viene a ser una finca en ruinas. Donde quienes la venden, construyen u otorgan el crédito sólo buscan evadir sus responsabilidades, olvidándose de su participación y relación comercial que establecen cuando obligan en los actos de compra-venta y apertura de crédito a que este último se utilice para adquirir la casa-habitación que se describe en el acto primario traslativo de dominio.

En consecuencia por considerar de interés público proteger los derechos y otorgar certeza jurídica a los ciudadanos que hacen su máximo esfuerzo para obtener una vivienda digna, propongo a esta soberanía el siguiente proyecto de decreto.

UNICO.- Se reforma por adición el artículo 2043 del Código Civil Vigente en el Estado para quedar como sigue:



Artículo 2043.- Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos 2036 y 2042, se extinguen a los seis meses contados desde la entrega de cosa enajenada.

No obstante lo anterior tratándose de inmuebles cuando el precio de la operación de compra-venta sea cubierto o pagado haciendo uso de un crédito simple con garantía hipotecaria y la cosa vendida presente vicios o defectos ocultos, relacionados con fallas o daños estructurales técnicamente demostrados en muros o cimentación que pongan en riesgo la vida o integridad física del comprador o su familia.

El término para que el adquirente ejercite las acciones de seanamiento, rescisión y demás previstas en los artículos 2036 y 2038, empezarán a contar a partir de que aparezcan los defectos ocultos precitados siempre y cuando estos se presenten durante la mitad de la vida útil de la vivienda o finca adquirida. Sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los artículos 2032 y 2033.

TRANSITORIO.-

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

Monterrey, Nuevo León, marzo del 2012.

DIP. MARÍA DE LOS ÁNGELES HERRERA GARCÍA.
Coordinadora del Grupo Legislativo del Partido de la Revolución Democrática.

