

## **HONORABLE ASAMBLEA:**

A la Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales, le fue turnado para su análisis, estudio y dictamen, en fecha 22-veintidos de Octubre de 2012-dos mil doce, Expediente Legislativo No. **7563/LXXIII**, referente a la iniciativa de reforma al artículo 2043 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, presentado por el Diputado Eduardo Arguijo Baldenegro, integrante del Grupo Legislativo del Partido de la Revolución Democrática de esta Legislatura.

Con el fin de ver proveído el requisito fundamental de dar vista al contenido de la solicitud ya citada y según lo establecido en el artículo 47 inciso b) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, quienes integramos la Comisión de dictamen legislativo que sustenta el presente documento, consignamos ante el Pleno los siguientes:

## **ANTECEDENTES**

De la presente iniciativa de reforma, el Diputado promovente refiere que en los actos de compraventa o adquisición de viviendas en el mercado inmobiliario, con frecuencia en la mayoría de los Municipios de la zona metropolitana, se presentan quejas de ciudadanos que adquieren una propiedad a través de un crédito infonavit, y al cabo de tiempo dichas propiedades comienzan a presentar desperfectos tales como grietas o fisuras

en los muros, paredes o lozas que entre más tiempo transcurre más grandes se hacen, amenazando con derrumbarse.

De acuerdo a lo manifestado por el promovente, los desperfectos de las viviendas por lo general consecuencia de que dichas casas son construidas con una cimentación inapropiada que no corresponde al tipo de suelo donde son edificadas que podría ser expansivo o deformable, resultando que la reparación de estos desperfectos por lo general son costosos e independientes de la responsabilidad de la inmobiliaria que construyó la vivienda, pues la posibilidad de un reclamo jurisdiccional solo tiene un plazo de 6 meses contados a partir de que se recibió la propiedad, siendo el caso que en muchas ocasiones la propiedad en ese término no presenta algún desperfecto que pudiese dimensionar la acción legal.

Por lo que ante tal circunstancia propone ampliar el término para que los ciudadanos puedan reclamar vía jurisdiccional los desperfectos o vicios ocultos que presenten las construcciones de una vivienda de 6 meses a 3 años.

Atento a lo señalado con antelación y con fundamento en el artículo 47, inciso b) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, y de manera posterior al análisis de la fundamentación y motivación presentada, quienes integramos la Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales ofrecemos al Pleno de este Poder Legislativo, a manera de sustento para este dictamen las siguientes:

## **CONSIDERACIONES**

Esta Comisión Legislación y Puntos Constitucionales se encuentra facultada para conocer de los asuntos que le fueron turnados, de conformidad con lo establecido en el artículo 70, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Nuevo León, y 39, fracción II, inciso n), del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León.

En la reforma que se plantea, se proponen reformas al Código Civil en relación a la ampliación del plazo en el que puede ser reclamado vía jurisdiccional los desperfectos, fallas, vicios o defectos ocultos que presenta una construcción al momento de adquirir una propiedad, para que no sean 6 meses a partir de adquirida la propiedad, el plazo con el que cuentan los adquirentes para acudir a reclamar la mala construcción, sino que se le otorgue 3 años para visualizar y localizar dichos desperfectos y así poder acceder a una solución judicial.

En principio es de referir que tal como lo señala el Diputado promovente en la actualidad un alto número de ciudadanos que han comprado su casa a través de los llamados fideicomisos o bien desarrolladores inmobiliarios, al paso del tiempo comienzan a notar como sus propiedades presentan deterioros tales

como grietas o fisuras en los muros paredes o lozas que en cuestión de meses se hacen más grandes y dañan la propiedad al grado del derrumbe.

Según estudios de geología realizados por la Universidad Autónoma de Nuevo León, los deterioros o desperfectos en la construcción, tienen su origen fundamentalmente en que dichas casas se construyen con una cimentación inapropiada, que no corresponde al tipo de suelo donde son edificadas, que podrían ser expansivos o deformable o bien en fraccionamientos que no realizan obras de mitigación adecuadas para dotarlas de mayor seguridad.

Coincidimos con el promovente en que la restauración o reparación del daño que llegan a sufrir algunas casas habitación en ocasiones requieren una costosa inversión adicional a la ya generada por la adquisición del inmueble, y actualmente nuestra legislación vigente, contempla un periodo muy corto para que se pueda acudir mediante vía jurisdiccional a solicitar la reparación del daño por dichos desperfectos, que en estricto derecho le corresponde cubrir al fraccionador, Municipio o Director de obra, ya que cuando se entrega el inmueble, el propietario recibe solo la escritura, bajo la buena fe de que la construcción de viviendas y que la construcción de la misma se encuentra apegada a las leyes y reglamentos Estatales o Municipales de la Materia.

Es de referir que difícilmente los desperfectos o fallas en una construcción, aparecerán antes de los 6 meses de haberse adquirido, siendo

evidentemente corto el plazo que se tiene para acudir a impugnar la reparación del daño, por lo que se considera procedente ampliar el dicho plazo a 1 años, a fin de que quien decida reclamar la reparación del daño via jurisdiccional, este bajo las condiciones de igualdad, equidad y buena fe, que no afecten o lesionen los derechos de los contratantes, protegiendo además el interés social patrimonial e integridad física de quienes con justo derecho aspiran a tener una vivienda digna como lo establece nuestro máximo ordenamiento legal.

Por las razones que anteceden, quienes integramos la Comisión que suscriben el presente documento, nos permitimos someter a la atenta consideración de esta Honorable Asamblea, el siguiente proyecto de:

## **DECRETO**

**Artículo Único.-** Se reforma por modificación del artículo 2043 del Código Civil Vigente para el Estado de Nuevo León, para quedar de la siguiente manera:

**Artículo 2043.** Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos 2036 y 2042, se extinguen **al año**, contados desde la entrega de la cosa enajenada, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los artículos 2032 y 2033.

## **TRANSITORIO:**

**ARTÍCULO UNICO:** El presente decreto entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Monterrey, Nuevo León

**Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales**

**Dip. Presidente:**

**José Adrián González Navarro.**

**Dip. Vicepresidente:**

**Juan Manuel Cavazos Balderas**

**Dip. Secretario:**

**Julio César Álvarez González**

**Dip. Vocal:**

**Luis David Ortiz Salinas**

**Dip. Vocal:**

**Juan Enrique Barrios Rodríguez**

**Dip. Vocal:**

**Dip. Vocal:**

**María Dolores Leal Cantú**

**Fernando Elizondo Ortiz**

**Dip. Vocal:**

**Dip. Vocal:**

**Daniel Torres Cantú**

**Francisco Reynaldo Cienfuegos Martínez**

**Dip. Vocal:**

**Dip. Vocal:**

**José Juan Guajardo Martínez**

**Guadalupe Rodríguez Martínez**