

Año: 2012

Expediente: 7563/LXXIII

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXIII Legislatura

PROMOVENTE: DIP. EDUARDO ARGUIJO BALDENEGRO, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA, DE LA LXXIII LEGISLATURA.

ASUNTO RELACIONADO A: ESCRITO MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR ADICION DE UN PARRAFO SEGUNDO AL ARTICULO 2043 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON.

INICIADO EN SESIÓN: 22 de Octubre del 2012

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

Lic. Antonio Perales Elizondo

C. DIP. LUIS DAVID ORTÍZ SALINAS.

PRESIDENTE DE LA DIRECTIVA

DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.

DE LA LXXIII LEGISLATURA.

PRESENTE.-

El suscrito Eduardo Arguijo Baldenegro, Coordinador 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 segundo al artículo 2043 del Código Civil del Estado, conforme a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.-

Honorable Asamblea, es facultad de este Poder Soberano la expedición de Leyes que garanticen a los ciudadanos su derecho Constitucional a una vivienda digna, este justo reclamo social y permanente exigencia de los nuevoleoneses, que seguramente a muchos de nosotros nos fue planteada en campaña, merece ser atendido oportunamente con la expedición de una Legislación garantista, que establezca condiciones de equidad e igualdad entre quienes participan en actos jurídicos comutativos



o bilaterales, relacionados con la venta o adquisición de una vivienda en el mercado inmobiliario, con frecuencia nos damos cuenta que en la mayoría de los municipios de la Zona Metropolitana se presentan quejas de ciudadanos que han comprado su casa con créditos de INFONAVIT o de manera directa con recursos propios a intermediarios financieros e instituciones bancarias, a través de los llamados fideicomisos o bien a desarrolladores inmobiliarios y que en un reducido periodo posterior a su adquisición, dichas fincas empiezan a presentar grietas o fisuras en sus muros, paredes o loza, que se van ampliando con el paso del tiempo, amenazando con derrumbarse, poniendo en riesgo la vida e integridad física de sus ocupantes.

Esos defectos o vicios ocultos, de lo que para el caso concreto seria la cosa enajenada, según estudios de geología que se han practicado por la Universidad Autónoma de Nuevo León, 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 podría ser expansivo o deformable o bien en los fraccionamientos indebidamente autorizados, donde no se hacen las obras de mitigación adecuadas para dotarlas de mayor seguridad, esas fallas o deficiencias técnicas de construcción, cuando afectan el proyecto estructural de la vivienda su restauración o reparación, requieren de una costosa inversión, que normalmente el trabajador o persona que la adquirió no tiene capacidad económica para soportarla, y no le quedan más que dos desagradables injustas y aberrantes opciones, o se queda a vivir toda la vida entre el temor



y la incertidumbre de lo que representa la inseguridad de habitarla, o la regresa con todas las desventajas patrimoniales que una decisión de esa naturaleza implica, o le puede ocasionar.

La compra de esta clase de viviendas, las hacen normalmente los trabajadores y sus familias, en fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, autorizados por los municipios y de ellos existe abundante información documentada, en el sentido de que tienen muchos años edificando viviendas de mala calidad, no solamente por la clase de los materiales que utilizan, también por el lugar o zona de riesgo donde las construyen, incluyendo sus reducidas dimensiones, generadoras de verdaderos hacinamientos, propicios para afectar y dañar la intimidad, autonomía y planes de vida de una familia, ante el silencio cómplice de quienes indebidamente les autorizan fraccionar y urbanizar el uso de suelo, privilegiando el lucro y la especulación, por encima del concepto constitucional de vivienda digna y lógicamente de un desarrollo urbano ordenado, equilibrado, armónico y sustentable.

De conformidad con lo anterior, esta Fracción Legislativa sostiene fundadamente, que para nosotros resulta sumamente injusto que los trabajadores, mujeres y hombres de nuestro Estado, entreguen 20 o 25 años de su vida laboral para obtener un crédito de vivienda y luego resulta que al poco tiempo de haberla adquirido empieza a presentar daños o defectos ocultos en su proyecto estructural, que los mantienen en la permanente incertidumbre de seguir viviendo en ella o bien



abandonarla, cargando para colmo también con la oprobiosa desventaja jurídica de que para hacer valer una acción legal de esa naturaleza, tiene un término de 6 meses contados a partir de que recibió la cosa enajenada, como lo establece actualmente el artículo que ahora se pretende reformar y de no hacerlo, adicionalmente a la obligación de pagarla totalmente estará condenado a vivir toda su vida bajo un riesgo permanente e inaceptable, asumiendo además el costo de una reparación que en estricto derecho le corresponde al fraccionador, al municipio o solidariamente al director de la obra o corresponsable de la misma, responsables de la vigilancia y de todos los proyectos de construcción, ya que cuando se le entrega la finca solo recibe una escritura y nunca fue parte el ciudadano en el proceso de vigilancia, ejecución o supervisión, para verificar que los proyectos arquitectónicos y estructurales de la vivienda, se realizaran apegados a las leyes y reglamentación Estatal o Municipal de la materia.

Por consecuencia no podía enterarse de la existencia, vicios o defectos ocultos de su edificación, además de que esa clase de fallas cuando son de naturaleza estructural, difícilmente se presentan dentro de los 6 meses posteriores a la construcción de una vivienda, en función de lo anterior consideramos apropiada la presente reforma, para que el plazo antes referido sea ampliado a 3 años tratándose de operaciones de compra-venta relacionadas con la adquisición de viviendas unifamiliar, multifamiliar dúplex vertical y multifamiliar dúplex horizontales, previstas en las fracciones II, V y VI del artículo 204 de la ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado,



ello con la finalidad de que las partes que participen en un acto jurídico de esa naturaleza, lo hagan bajo condiciones de igualdad, equidad y buena fe, que no afecten o lesionen los derechos de los contratantes. Para proteger además el interés social patrimonio e integridad Física de quienes con justo derecho aspiran a tener una vivienda digna como lo establece la Constitución.

En sustento de esta exposición de motivos debidamente fundada y motivada propongo el siguiente proyecto de decreto.

UNICO.- Se reforma por adición de un segundo párrafo al artículo 2043 del Código Civil Vigente en el Estado, para quedar como sigue.-

Articulo 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, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los artículos 2032 y 2033.

No obstante lo anterior, cuando se trate de operaciones de compra-venta relacionadas con la adquisición de viviendas, unifamiliar, multifamiliar dúplex-vertical y multifamiliar dúplex horizontales, a que se refieren las fracciones II, V Y VI DEL ARTICULO 204 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO VIGENTE EN EL ESTADO, las acciones de saneamiento por defectos ocultos



en el proyecto estructural técnicamente demostrados, prescribirán en un plazo de 3 años a partir de que sea entregada la cosa vendida al comprador.

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

Monterrey Nuevo León, 22 de Octubre del 2012.

DIP. EDUARDO ARGUJIO BALDENEGRO.

Coordinador del Grupo Legislativo del Partido de la Revolución Democrática.

