



PODER LEGISLATIVO DE B.C.S.

COMISION DE PUNTOS CONSTITUCIONALES Y DE JUSTICIA

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO

**DIP. JOEL VARGAS AGUIAR
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL SEGUNDO PERIODO
ORDINARIO DE SESIONES DEL PRIMER AÑO DE EJERCICIO
CONSTITUCIONAL DE LA XIV LEGISLATURA
P R E S E N T E.-**

HONORABLE ASAMBLEA:

Dictamen con Proyecto de Decreto que presenta la Comisión Puntos Constitucionales y de Justicia con relación a la iniciativa presentada por la Diputada por el XVI Distrito Eda María Palacios Márquez, que propone reformar el artículo 2055 del Código Civil para el Estado de Baja California Sur vigente.

METODOLOGÍA DEL DICTAMEN

- a) En un apartado de “ANTECEDENTES” se indica la fecha de presentación del proyecto de estudio.
- b) En otro, subsecuente, denominado “ANALISIS DE LA INICIATIVA” , se alude al contenido sustancial de la propuesta legislativa que contempla el proyecto, así como a los argumentos en que se sustentan, valorando su sentido y alcance, y
- c) Un tercer apartado de “CONSIDERACIONES”, se presentan las reflexiones que permiten arribar a la procedencia o improcedencia de la propuesta implícita en el proyecto, con el propósito de someterla, en su oportunidad, a la consideración del Pleno del Congreso del Estado de Baja California Sur, para efectos de sus discusión y aprobación en su caso.

ANTECEDENTES

En sesión pública del día Jueves 21 de Abril de 2016 , fue presentada y turnada a la Comisión de Puntos Constitucionales y de Justicia, la iniciativa motivo del presente dictamen, por lo que inmediatamente a su recepción, sus integrantes entraron a su estudio con la responsabilidad de considerar lo más detalladamente posible su contenido y analizar los fundamentos esenciales en que se apoya, para proceder a emitir dictamen conforme a lo dispuesto por los artículos 54 fracción I y 55 fracción I inciso C), 113, 114 y 115 de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo.

ANALISIS DE LA INICIATIVA

I.- La propuesta legislativa señala que uno de los temas que atiende el derecho civil es lo referente al patrimonio de las personas, las formas de adquisición y transmisión de los bienes que la persona posee, y las relaciones y actos que de ello surjan, y que es en el Código Civil del Estado, donde se encuentran reguladas las obligaciones derivadas de los contratos conmutativos, es decir, aquellos que imponen obligaciones a ambas partes, figura aplicable a la compra de distintos bienes, muebles e inmuebles. Que tratándose de bienes inmuebles, el tiempo estimado para poder conocer los defectos ocultos del bien enajenado es relativamente corto, si se considera que los defectos o vicios ocultos establecidos para una construcción, tiene que ver con las cualidades de carácter estructural del bien, es decir, de la calidad de los materiales, dimensiones de estructuras de soporte, instalaciones hidráulicas y eléctricas que no pueden ser apreciadas a simple vista por quienes adquieren un bien inmueble. Subraya que específicamente en una construcción, difícilmente se puede conocer con certeza la calidad de los materiales y pertinencia de los diseños de construcción utilizados para la edificación.

II.- La iniciadora menciona que el tema de los vicios ocultos en los bienes inmuebles se torna en un asunto delicado, máxime si se tiene en cuenta que dentro de los inmuebles, la casa habitación constituye la piedra angular del patrimonio familiar, derivado de ello, la adquisición, habilitación y mantenimiento de la vivienda constituye quizá el mayor esfuerzo al que se destinan los ingresos familiares por lo que es de suma importancia atender las necesidades que se presentan en este rubro. Señala además también que se debe de tomar en cuenta que la mayor parte de las adquisiciones de inmuebles, como la vivienda, es a través de créditos hipotecarios que van desde los 20 a los 30 años en promedio para ser solventados, por lo que se está ante una desproporción muy evidente entre el esfuerzo temporal y económico que se hace para adquirirlo y el tiempo que se tiene para poder apreciar algún tipo de defectos como los señalados anteriormente, y exigir su saneamiento a través de la vía jurisdiccional.

III.- La Diputada Eda María Palacios Márquez enfatiza que el objetivo toral de la propuesta tiene como objetivo primordial ampliar la protección de la justicia a quien adquiera un bien inmueble que no cumpla con las condiciones pactadas de seis meses a dos años, considerando que es muy breve el plazo general de seis meses, regulado en el artículo 2055 del Código Civil vigente en el Estado, contados a partir de la entrega del bien inmueble, para que los compradores puedan ejercitar las acciones por los vicios ocultos, propiciando, por ejemplo: que se extinga ese plazo sin que acontezca el temporal de lluvias, ya que iniciado éste empiezan a detectarse dichos vicios por filtraciones de agua o inundaciones o bien que aparezcan fisuras o fracturas en las paredes por defectos en la cimentación o en la estructura de la construcción, originando que al reclamarlos haya prescrito la acción por haber transcurrido ese reducido plazo para hacerla valer, especialmente si consideramos, como ya lo señalamos, que un bien inmueble destinado para casa habitación, constituye la base del

patrimonio familiar y que por consiguiente, es necesario reformar dicho artículo del Código Civil, para que las acciones que puedan ejercerse por defectos o vicios ocultos o de cualquier otra responsabilidad, sea dentro del plazo razonable de dos años, contados a partir de la fecha de entrega de la cosa enajenada. También propone en la reforma al citado artículo 2055, establecer una diferencia entre los bienes muebles e inmuebles para que la ampliación a dos años para reclamar vicios ocultos en inmuebles, no afecte a los primeros, pues por su naturaleza de uso continuo los bienes muebles son susceptibles de reconocer en ellos los fallos referidos en un corto tiempo, por lo que establecer el mismo lapso de tiempo para señalar los defectos en ambos bienes, no sería lo adecuado.

CONSIDERACIONES

PRIMERO: La Comisión Permanente de Puntos Constitucionales y de Justicia, de conformidad con lo establecido en los artículos 54 fracciones I, y 55 fracción I, inciso a), y demás relativos de la Ley Reglamentaria de Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, es competente para conocer y dictaminar sobre la iniciativa en referencia. De conformidad con el artículo 57 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, 101 fracción segunda de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, los Diputados tienen la facultad de iniciar leyes, decretos, reformas y adiciones ante esta Asamblea Popular. Actualmente el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece: “el derecho que tiene toda familia de disfrutar de una vivienda digna y decorosa, además señala que la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”.

SEGUNDO: Visto el proyecto de iniciativa que se ha descrito y conocido el argumento puntual al que se acude para justificar la necesidad de su vigencia, lo que procede enseguida es pasar al desarrollo de la tarea que conduzca a desentrañar la

validez de su sentido y alcance, sin desestimar, al hacerlo, el valor de las aspiraciones que lo han impulsado y la trascendencia de las consecuencias jurídicas que en su contexto se alcanzan a vislumbrar.

En esa tesitura esta comisión de dictamen advierte que la propuesta legislativa tiene como propósito reformar el artículo 2055 del Código Civil para el Estado de Baja California Sur vigente, a efecto de otorgar una seguridad jurídica a los ciudadanos que adquieran en el mercado inmobiliario, un bien a través de un crédito simple con garantía hipotecaria, en lo relativo a la conservación y preservación en buenas condiciones del inmueble comprado, dicho propósito se cristaliza a juico de la iniciadora, con extender el plazo con el que cuenta el comprador, de seis meses a dos años, para hacer válidas las obligaciones que surjan derivadas de los defectos ocultos de la cosa enajenada y/o alargando el tiempo para que aparezcan los vicios ocultos en el bien inmueble enajenado y con ello poder hacer valer la rescisión o saneamiento según el caso.

TERCERO: Para contextualizar el sentido de la iniciativa que se analiza, es necesario analizar los antecedentes históricos de los “**vicios ocultos**”. Así las cosas, la palabra **vicio** viene de la palabra latina **vitium** que en latín significa **defecto**. Así se aplica a cualquier carencia o imperfección que tenían las cosas o tan solo por su mala calidad; en cuanto a la palabra **oculto**, su raíz etimológica viene de la palabra latina **occultus** que en latín quiere decir, **escondido o ignorado, no dado a conocer**. Lo anterior quiere decir que es algo que no es perceptible a través de una simple visión superficial de la cosa, sino que para percibirlo hay que examinarla muy detalladamente o hacerla revisar por un experto o perito. La citada figura jurídica tiene su origen en el derecho romano y era motivo para rescindir el contrato de compraventa, por lo que cuando el objeto materia de la venta tenía defectos debía devolverse con sus frutos y

accesorios, creando así la “**actio redhibitoria**”¹, obligando al enajenante, en los contratos conmutativos a reparar los daños ocultos. Por tanto el comprador podía optar por la resolución del contrato y el pago de los daños causados. En el derecho mexicano, específicamente en el Código Civil mexicano de 1928, se modificó la parte de los vicios ocultos, ampliando el margen de reglamentación a todo tipo de compraventa, incluida la traslativa de dominio, respecto de los códigos civiles anteriores.

CUARTO: Velar por la salvaguarda de los derechos de los ciudadanos al momento de realizar la adquisición de bienes inmuebles, como la vivienda, constituye una labor fundamental del Estado. En ese sentido, para el caso que se estudia, se requieren ciertos elementos para poder reclamar los vicios ocultos en la cosa enajenada, ya sea que se tenga un contrato traslativo de dominio celebrado o una simple compraventa de bien mueble. En tal sentido, los vicios ocultos solo pueden ser reclamados cuando se sustentan en contratos conmutativos, por ser éste tipo de contratos, un requisito esencial para la reclamación de los mismos. Siendo que las acciones o derechos las pueda ejercer el afectado con motivo de la omisión del enajenante de hacer saber estos al adquirente, considerando que el vicio oculto es un defecto del que adolece el objeto de la venta y por tanto, no se puede apreciar a simple vista o se requiere de conocimientos técnicos para advertirlo. De ahí que sea indispensable que los contratos sean conmutativos², pues es en éstos donde el comprador está ciento por ciento seguro de lo que está adquiriendo y que la cosa está en buenas condiciones por lo que la utilidad para la que está destinada no

¹ La **actio redhibitoria** fue creada en el derecho romano y servía para rescindir la venta. Cuando un objeto tenía defectos se debía devolver el bien con sus frutos y accesorios, el vendedor tenía que reintegrar el importe que había recibido.

² 1 Un **contrato conmutativo** es aquel contrato que genera obligaciones y cargas contractuales equivalentes y recíprocas entre las partes. En doctrina se considera que sólo los contratos bilaterales y onerosos pueden ser contratos conmutativos (contratos onerosos conmutativos) siempre y cuando las obligaciones mutuas sean equivalentes.

se verá menoscabada por algún defecto, es decir, que las prestaciones deben ser ciertas y determinadas, situación que no se da en otro tipo de contratos como por ejemplo, en los aleatorios, en donde no se sabe con certeza cuál va a ser la ganancia y por consiguiente lleva un riesgo que incluso, puede girar en torno al estado de la cosa misma. Entonces, para reclamar los vicios ocultos, es necesario que éstos sean anteriores a la enajenación y se perciba su ocultamiento por parte del enajenante, por consecuencia la cosa probablemente no pueda ser usada para la utilidad natural a la que normalmente está destinada o no cumpla con el objeto establecido en el contrato. Por lo tanto, hacemos valido el argumento de la iniciadora en cuanto a que es muy breve el plazo general de seis meses, regulado en el artículo 2055 del Código Civil del Estado, contados a partir de la entrega del bien inmueble, como la vivienda, para que los compradores puedan ejercitar las acciones por los vicios ocultos, propiciando, por ejemplo: que se extinga ese plazo sin que acontezca el temporal de lluvias, ya que iniciado éste empiezan a detectarse dichos vicios por filtraciones de agua o inundaciones, o bien que aparezcan fisuras o fracturas en las paredes por defectos en la cimentación o en la estructura de la construcción, originando que al reclamarlos haya prescrito la acción por haber transcurrido ese reducido plazo para hacerla valer, especialmente si consideramos, como ya lo señalamos, que un bien inmueble destinado para casa habitación, constituye la base del patrimonio familiar, además de que nuestra entidad federativa esta situada geográficamente en una zona de impacto de huracanes y de propensión a sismos, y que por consiguiente, es necesario reformar dicho artículo del Código Civil, para que las acciones que puedan ejercerse por defectos o vicios ocultos o de cualquier otra responsabilidad, sea dentro del plazo razonable de dos años, contados a partir de la fecha de entrega de la cosa enajenada.

QUINTO: La dictaminadora estima pertinente señalar que actualmente, en las legislaciones de otras entidades del país se tienen considerados plazos más amplios, para ejercer la acción de reclamo de daños por vicios ocultos, como lo son la Ciudad de México, Estado de México, Querétaro, Guerrero, Jalisco, Nuevo León, Quintana Roo y Chihuahua donde el plazo es de un año, mientras que en Querétaro se tiene previsto un plazo de dos años y en Chihuahua de 5 años, para una mayor claridad de lo expuesto se citan las legislaciones de dichos estados:

CODIGO CIVIL DISTRITO FEDERAL

ARTICULO 2149.- Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos del 2142 al 2148, **se extinguen en un plazo de un año tratándose de bienes inmuebles**, y de seis meses tratándose de bienes muebles, contados desde la entrega de la cosa enajenada, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los artículos 2138 y 2139.

CODIGO CIVIL ESTADO DE MEXICO

Artículo 7395.- Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos precedentes de este capítulo, **se extinguen a los seis meses para muebles y al año para inmuebles**, contados desde la entrega del bien enajenado.

CODIGO CIVIL DE QUERETARO

Artículo 2035. Las acciones que nacen del saneamiento por evicción o por vicios ocultos en la cosa enajenada se extinguen en seis meses en caso de muebles y **de inmuebles en dos años**, contados desde la fecha de la entrega de la cosa enajenada, sin perjuicio de lo dispuesto tratándose de la enajenación de fincas con gravamen sin mención de éstos en la escritura, caso en que la acción prescribe en un año.

CODIGO CIVIL DE GUERRERO

Artículo 2043.- Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos anteriores **caducarán al año**, contado desde la entrega del bien enajenado.

CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO

Artículo 1653.- Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos 1646 al 1652, **se extinguen, a los doce meses tratándose de bienes inmuebles**, y a los seis meses tratándose de bienes muebles, contados a partir de la entrega del bien enajenado, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los artículos 1641 y 1642.

CODIGO CIVIL DE NUEVO LEON

ARTICULO 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.

CODIGO DE QUINTANA ROO

Artículo 2339.- Las acciones que nacen de lo dispuesto en los ocho artículos anteriores **se extinguen al año contado desde la entrega del bien enajenado**.

CODIGO CIVIL DE CHIHUAHUA

2176.- Cuando la cosa vendida tenga vicios o defectos ocultos, el vendedor responderá en la forma y términos previstos en el Capítulo relativo a la Evicción y Saneamiento, de este Código, o en las disposiciones especiales previstas en cualquier otra Ley.

LEY DE VIVIENDA DE CHIHUAHUA

Artículo 60 Bis. Las acciones previstas en el artículo 2032 del Código Civil del Estado a favor de los adquirentes para exigir el saneamiento por vicios ocultos se extinguirán a los cinco años, contados desde la entrega material del inmueble, en los casos de enajenación de primera venta. **Para el resto de las viviendas que no encuadren en este supuesto la acción se extinguirá en un año.**

Del análisis de los artículos de los distintos códigos y ley referidos, se desprende que el plazo para que prescriba la acción en la mayoría, es de un año para bienes inmuebles, con excepción de los Estados de Querétaro y Chihuahua, que en el caso del primero hace referencia a dos años, para dichos bienes, y de cinco y un año para el caso del segundo. En Chihuahua se hace la diferenciación de dos plazos para reclamar vicios ocultos; el que inicia en la primera venta, es decir, “cuando esta nuevo el inmueble”, en el cual, el plazo para reclamar vicios ocultos se amplía a cinco años, tal y como lo establece el artículo 73 QUATER de la Ley Federal de Protección al Consumidor; y el que cuando no siendo de primera venta, se le aplica la temporalidad de un año para reclamar vicios ocultos.

Lo que nos lleva a la conclusión de que el legislador de dichas entidades federativas ha considerado prudente dichos plazos, al determinar que el inicio del cómputo es a partir de la entrega del bien inmueble y la aparición del vicio oculto técnicamente puede tardar hasta más de un año, trayendo como consecuencia la imposibilidad de exigir la rescisión del contrato o bien la disminución del precio del bien adquirido si el plazo, es menor, como el establecido en el código de nuestra entidad.

SEXTO: La comisión dictaminadora hace suyos los argumentos vertidos por la Diputada Eda María Palacios en el sentido de modificar la legislación civil para hacer más afectiva y más amplia la protección y tutela de los derechos de aquellos ciudadanos que realicen adquisiciones de bienes inmuebles. Lo anterior debido a que efectivamente, en ocasiones se presenta inconformidades de adquirentes de casas habitación contra fraccionadores, constructores o promotores, que en la venta de vivienda sorprenden a los compradores mediante diversas argucias para eludir su responsabilidad cuando en las viviendas aparecen vicios ocultos, defectos que recurrentemente aparecen en la estructura del inmueble objeto de la compraventa, cuando los planos estructurales, arquitectónicos y de instalaciones señalan cualidades que no corresponden a las condiciones reales de calidad que presenta la estructura de la vivienda. En casos frecuentes, una casa habitación presenta vicios ocultos o deterioros inmediatos después de su adquisición, debido principalmente a la construcción deficiente, por ello 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.

Los hundimientos, los desniveles y las fracturas que sufren esas endeble construcciones, así como el deterioro prematuro de sus instalaciones eléctricas e hidráulicas, y de los acabados y accesorios correspondientes, son producto de la negligencia y la carencia de ética profesional con que algunos fraccionadores y constructores de viviendas defraudan la

confianza de sus clientes, consumidores o compradores de dichas viviendas, por usar materiales de baja calidad, en aras de abaratar costos y obtener la máxima utilidad.

La reforma que se tiene a bien dictaminar como procedente, incrementara el periodo mínimo de vigencia del plazo para reclamar por la vía judicial los vicios ocultos del bien inmueble, para que pase de seis meses a dos años. Con ello se mejorará la protección a los ciudadanos compradores de inmuebles, como la vivienda, y por otro lado, promoverá que los fraccionadores, constructores y promotores de ventas realicen sus actividades con la ética profesional necesaria para dar marcha atrás a posibles actos de defraudación de que hacen objeto a sus clientes.

Es importante mencionar que el plazo que se propone establecer en el artículo 2055 de Código Civil vigente de nuestra entidad federativa, no es un plazo del que pueda alegarse como inusitado o desproporcionado, pues en la legislación federal, existen disposiciones mayores para regular esta problemática, cito de manera textual el artículo 73 Quater de la Ley Federal de Protección al Consumidor:

ARTÍCULO 73 QUÁTER.- *Todo bien inmueble cuya transacción esté regulada por esta Ley, **deberá ofrecerse al consumidor con la garantía correspondiente, la cual no podrá ser inferior a cinco años para cuestiones estructurales y tres años para impermeabilización**; para los demás elementos la garantía mínima será de un año. Todos los plazos serán contados a partir de la entrega real del bien. En el tiempo en que dure la garantía el proveedor tendrá la obligación de realizar, sin costo alguno para el consumidor, cualquier acto tendiente a la reparación de los defectos o fallas presentados por el bien objeto del contrato.*

El tiempo que duren las reparaciones efectuadas al inmueble al amparo de la garantía no es computable dentro del plazo de la misma; una vez que el inmueble haya sido reparado se iniciará la garantía respecto de las reparaciones realizadas, así como con relación a las piezas o bienes que hubieren sido repuestos y continuará respecto al resto del inmueble.

Por lo anterior estimamos que el plazo propuesto en la reforma del código civil para el reclamo de daños por vicios ocultos, es equilibrado, pues 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 2 años, a fin de quien decida reclamar la reparación del daño por la vía 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.

Así mismo, tal y como lo propone la iniciadora, estimamos procedente establecer en el artículo 2055 del Código Civil del Estado, una diferencia entre los bienes muebles e inmuebles, quedando el plazo como ya se dijo en líneas anteriores, a dos años para reclamar vicios ocultos en bienes inmuebles, y seis meses para reclamarlos en bienes muebles, pues por su naturaleza de uso continuo, los bienes muebles son susceptibles de reconocer en ellos los fallos referidos en un corto tiempo.

En razón de lo antes expuesto y fundado, sometemos a la consideración de esta Honorable Asamblea para su discusión y aprobación en su caso, el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

ARTÍCULO ÚNICO.- Se **reforma** el artículo 2055 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, para quedar como sigue:

Artículo 2055. Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos 2048 al 2054 se extinguen **a los dos años tratándose de bienes inmuebles, y a los seis meses tratándose de bienes muebles, contados a partir de la entrega del bien enajenado**, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los artículos 2044 y 2045.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

Dado en la Sala de Comisiones "Lic. Armando Aguilar Paniagua" del Congreso del Estado de Baja California Sur, a los dos días del mes de mayo del año dos mil dieciséis.

ATENTAMENTE

COMISIÓN PERMANENTE DE PUNTOS CONSTITUCIONALES Y DE JUSTICIA

**DIP. ALFREDO ZAMORA GARCÍA.
PRESIDENTE**

**DIP. EDA MARÍA PALACIOS MÁRQUEZ.
SECRETARIA.**

**DIP. MARCO ALMENDARIZ PUPPO.
SECRETARIO**