



## INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

**DIP. JOEL VARGAS AGUIAR  
PRESIDENTE DEL A MESA DIRECTIVA  
DEL SEGUNDO PERIODO ORDINARIO  
DE SESIONES DEL PRIMER AÑO DE  
EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE LA  
XIV LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO  
DE BAJA CALIFORNIA SUR  
PRESENTE.-**

### **HONORABLE ASAMBLEA:**

Quien suscribe, Dip, Eda María Palacios Márquez de conformidad con lo establecido en los artículos 57, fracción II de la Constitución Política del Estado de Baja California Sur, y 101, fracción II, de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo de la entidad, me permito someter a la consideración de esta Asamblea la siguiente Iniciativa con Proyecto de Decreto, al tenor de la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El derecho civil es una de las herramientas fundamentales del orden normativo ya que a través de este se regulan una gran cantidad de relaciones jurídicas que las personas establecen en el ámbito privado, haciendo uso de



su calidad de ciudadanos y de la capacidad que deriva para utilizar estos instrumentos que el Estado garantiza para que la regularidad, el orden y la legalidad de estos acuerdos, pactos, contratos y una gran cantidad de interacciones que se dan entre las personas no se den de forma anárquica, sino tuteladas bajo principios que impidan en lo posible que este tipo de relaciones sean una fuente permanente de conflicto.

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. 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.

El motivo de la presente iniciativa tiene que ver precisamente con la disposición establecida en el artículo 2048 que establece que *"En los contratos conmutativos, el enajenante está obligado al saneamiento por los defectos ocultos del bien enajenado que lo haga impropio para los usos a que se le destina, o que disminuyan de tal modo este uso, que al haberlo conocido el adquirente no hubiere hecho la adquisición o habría dado menos precio por del bien."*

Cuando el que compra se encuentra ante esta situación, el Código Civil establece que *"puede el adquirente exigir la rescisión del contrato y el pago de los gastos que por él hubiere hecho, o que se le rebaje una cantidad*



*proporcionada del precio, a juicio de peritos."* El tiempo que el mismo ordenamiento establece para poder llevar a cabo este tipo de acciones es de seis meses a partir de la entrega del bien enajenado.

En este sentido es necesario señalar que tratándose de bienes inmuebles, el tiempo estimado para poder conocer los defectos ocultos del bien enajenado es relativamente corto. Si tenemos en consideración 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, quien adquiere un bien inmueble, específicamente una construcción, difícilmente puede conocer con certeza la calidad de los materiales y pertinencia de los diseños de construcción utilizados para la edificación.

Esto se torna en un asunto de verdad delicado cuando tenemos en cuenta que la casa habitación, específicamente, constituye la piedra angular del patrimonio familiar; 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. Si además, tenemos en cuenta que la mayor parte de la adquisición de inmuebles se da a través de créditos hipotecarios que van desde los 20 a los 30 años en promedio para ser solventados, estamos 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. Consideramos que debe de existir una



relación mucho más prudente entre el esfuerzo y compromiso que hace la parte adquirente, que además de tener la voluntad de comprometerse al pago del bien, tuvo que acreditar una serie de requisitos que le permitieran demostrar la solvencia requerida para ser sujeto del crédito, que es la vía por la que generalmente se puede acceder a estos bienes, y por su lado la parte enajenante que debiera de igual manera establecer en la relación contractual un compromiso mucho más acorde a la naturaleza del intercambio que se realiza.

En otra disposición el Código Civil establece que *“si el inmueble que se enajenó se halla gravado, sin haberse hecho mención de ello en la escritura, con alguna carga o servidumbre voluntaria no aparente, el que adquirió puede pedir la indemnización correspondiente al gravamen o la rescisión del contrato”*, para estos casos establece un año para el primer supuesto y hasta el día que el adquirente tenga conocimiento del hecho para el segundo; si consideramos que la situación jurídica de un inmueble afectado por gravámenes de diversa naturaleza es más fácil de conocer que las condiciones estructurales del inmueble, vemos que los seis meses establecidos en el caso de los defectos ocultos no es la temporalidad pertinente para poder ejercer las acciones correspondientes en caso de que tales defectos se presentaran respecto de otras irregularidades que pudieran surgir ya convenido el acto.

El tema de la calidad en la construcción de bienes inmuebles, desde luego tiene que ver con la calidad adecuada de materiales y diseños arquitectónicos, pero además, esta pertinencia tiene también que considerar el entorno geográfico y climático en que se asentará el bien, es decir, el tipo, resistencia,



cantidad y demás variables de los materiales tendrán una pertinencia si se considera el clima, las precipitaciones pluviales, frecuencia y magnitud sísmicas, la mecánica de suelos y otras tantas situaciones a considerar para que una construcción sea segura y cumpla con el tiempo de vida útil que se prevea.

No obstante lo señalado, una construcción para que pueda considerarse que cumple con los requisitos mínimos para sea habitada de manera segura, debe además de contemplar las condiciones necesarias para que resiste los embates de fenómenos meteorológicos a los que puede estar expuesta; esta última consideración la creemos importante por dos razones, en primer lugar, porque es cuando se presentan estos fenómenos que generalmente los defectos ocultos de los bienes inmuebles se hacen patentes, ya sea por lluvias consistentes o fenómenos sismológicos que si bien en nuestro estado no son numerosos, si son recurrentes, y por la misma razón, que puede mediar un tiempo considerable entre un fenómeno y otro, y por lo tanto, desconocerse los vicios ocultos de una construcción es que consideramos oportuno ampliar el plazo señalado para instaurar las acciones correspondientes por la vía civil cuando se presenten estas irregularidades en los inmuebles sujetos a esta norma. El ámbito de la construcción de bienes inmuebles como actividad comercial no está sujeta al azar ni se lleva a cabo de manera empírica, muy por el contrario, el conocimiento que sustenta esta rama de la actividad humana tiene a su servicio un sin número de conocimientos científicos y tecnológicos que dan certidumbre a la manera en que se deben de realizar las cosas, por lo que al plantear la presente reforma lo hacemos bajo la consideración de que



quien construye tiene los elementos suficientes para hacerlo de la manera más adecuada.

El objetivo de la presente reforma tiene como objetivo primordial ampliar la protección de la justicia a quien adquiera un bien inmueble que no cumpla con las condiciones pactadas, especialmente si consideramos, como ya lo señalamos, que un bien inmueble especialmente cuando se dedica a casa habitación constituye la base del patrimonio familiar; es en este sentido que la Constitución de la República establece en su artículo cuarto que *"toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo."*

Para ello proponemos, en el artículo 2055 establecer una diferencia entre los bienes muebles e inmuebles para que la ampliación que proponemos a dos años no afecte a los primeros, pues por su naturaleza de uso continuo son susceptibles de reconocer en ellos los fallos referidos, establecer el mismo lapso de tiempo para señalar los defectos no sería lo adecuado. Algunas otras entidades del país ya han adecuado su legislación civil para aumentar el tiempo procedente para reclamar por esta vía el saneamiento de los vicios ocultos que resultaren en los inmuebles; el Distrito Federal considera ahora un año de los seis meses que consideraba en su legislación anteriormente, mismo lapso establecido por las legislaciones de Nuevo León, Quintana Roo, Estado de México y otros como Chiapas considera 2 años para los mismos efectos.



Teniendo en cuenta las condiciones geográficas, geológicas, climáticas y la exposición muy espaciada pero constante de nuestra entidad ha fenómenos meteorológicos o sismológicos, consideramos que el lapso de dos años para poder entablar una acción por la vía civil cuando resultasen anomalías, defectos o vicios ocultos en un bien inmueble; La Ley Federal de Protección al Consumidor establece una garantía en la transacción de bienes inmuebles la cual no podrá ser inferior a cinco años para cuestiones estructurales, tres años para impermeabilización y para los demás elementos la garantía mínima será de un año, por lo que es menester aplicar una protección más amplia al adquirente a través de la vía civil. Por todo lo antes señalado, pongo a consideración de esta Honorable Asamblea el siguiente:

## PROYECTO DE DECRETO

### EL CONGRESO DEL ESTADO DECRETA:

### SE REFORMA EL ARTÍCULO 2055 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR

**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 desde la entrega del bien enajenado, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los artículos 2044 y 2045.



## TRANSITORIOS:

**ÚNICO.-** El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

**Atentamente,**

**Diputada Eda María Palacios Márquez  
XIV Legislatura  
Congreso del Estado de Baja California Sur**