QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LAS LEYES DE LOS INSTITUTOS DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, Y DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, ASÍ COMO DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL, A CARGO DE LA DIPUTADA CLARA GÓMEZ CARO, DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PRI

La suscrita Clara Gómez Caro, diputada a la LXI Legislatura del Congreso de la Unión, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, en ejercicio de las facultades y atribuciones conferidas en los artículos 71, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 55, fracción II, del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, y 77 y 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, somete a consideración de esta Asamblea la siguiente iniciativa con proyecto de decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones de las Leyes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, y del Código Civil Federal, al tenor de la siguiente

Exposición de Motivos

En la fracción décima segunda del Apartado A del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se dispone la obligación de todo empresario de proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Previéndose, además, que los empresarios cumplirán esa obligación mediante las aportaciones que hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran tales viviendas.

A su vez, en la fracción décima primera, inciso f), del Apartado B del propio artículo 123 Constitucional, se ordena que el Estado deberá proporcionar a sus trabajadores habitaciones baratas, en arrendamiento o venta, estableciendo un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de dichos trabajadores creando un sistema de financiamiento que permita otorgarles crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien, para construirlas, repararlas, mejorarlas, o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos.

Por tanto, esos principios constitucionales se reglamentaron en la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y en la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, que son de utilidad social y de observancia general en toda la república.

Además, el constituyente permanente creó en el artículo 4o. de nuestra Carta Magna, el derecho fundamental de toda familia de disfrutar de vivienda digna y decorosa.

Se constata en el artículo 51 Bis 6 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, que los contratistas de obras financiadas por dicho Instituto responderán ante los adquirentes de los defectos que resultaren en las mismas, de los vicios ocultos y de cualesquiera otra responsabilidad en que hubieren incurrido, en los términos de las disposiciones aplicables.

En ese sentido, tratándose del ejercicio de acciones por defectos o vicios ocultos, tales disposiciones aplicables serían el artículo 2149 del Código Civil Federal, y en su caso, los correlativos de los Códigos Civiles para el Distrito Federal y para las demás entidades federativas, que establecen que las acciones que nazcan por esos vicios de las cosas enajenadas se extinguen a los seis meses contados desde la entrega de la cosa; a excepción del correspondiente a Puebla que fija un plazo de tres meses, de Guerrero y Quintana Roo que lo amplían a un año y de Querétaro que prevé el de dos años en lo que se refiere a inmuebles.

La Ley del ISSSTE no regula lo concerniente al derecho de los trabajadores al servicio del Estado que adquieran vivienda pagando su precio total o parcialmente con crédito otorgado por el Fovissste, para reclamar lo relativo a

los defectos o vicios ocultos de las viviendas, razón por la cual, serían aplicables las legislaciones aludidas en el párrafo que antecede.

Son numerosas y bien conocidas las controversias que se generan con motivo de los defectos o vicios ocultos de las viviendas que son adquiridas con financiamiento total o parcial del Infonavit, del Fovissste, o de ambos.

La solución de esos problemas es muy complicada tomando en consideración que es muy breve el plazo general de seis meses, que a partir de la entrega de la vivienda, se otorga a los compradores para ejercitar las acciones por los vicios ocultos, lo que propicia, por ejemplo, que se extinga ese plazo sin que acontezca el temporal de lluvias, por lo que iniciado éste empiezan a detectarse dichos vicios por filtraciones de agua o inundaciones, originando que al reclamarlos haya prescrito la acción por haber transcurrido ese reducido plazo para hacerla valer.

Por consiguiente, se estima necesario y por eso se propone, reformar el comentado artículo 51 Bis 6 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, precisando, en vez de hacer remisiones a otras disposiciones, que las acciones derivadas de defectos o vicios ocultos o de cualquier otra responsabilidad prescribirán dentro del plazo razonable de dos años contados a partir de la fecha de la entrega de la vivienda, estableciendo ese derecho en favor de los trabajadores que las adquieran pagando su precio total o parcial con crédito del Instituto de mérito y que las puedan hacer valer en contra de cualquier enajenante, eliminando así la restricción actualmente en vigor, de imponer esa responsabilidad sólo a los constructores que reciban financiamiento del propio instituto.

Asimismo, se estima indispensable, y por ello se propone, adicionar a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, el artículo 178 Bis con una disposición semejante.

Igualmente, por ser generalizados los conflictos que surgen por defectos o vicios ocultos de las cosas objeto de contrato de compraventa y para estar en concordancia con el plazo de dos años para ejercer las acciones respectivas, es obligado, y por eso se propone, reformar el artículo 2149 del Código Civil Federal, fijando también ese plazo en lo relativo a inmuebles y el de seis meses cuando se trate de muebles.

Es indiscutible que la ampliación del plazo para ejercer las acciones en comentario, fomentará una mayor calidad en la construcción de viviendas, disminuyendo considerablemente el número de adquirentes que resulten afectados por defectos o vicios ocultos.

Por lo expuesto y fundado, se somete a la consideración de esta honorable asamblea la siguiente iniciativa con proyecto de

Decreto que reforma el artículo 51 Bis 6 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; adiciona un artículo 178 Bis a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, y reforma el artículo 2149 del Código Civil Federal

Artículo Primero. Se reforma el artículo 51 Bis 6 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, para quedar como sigue:

Artículo 51 Bis 6. Los enajenantes de viviendas que sean adquiridas por trabajadores que paguen su precio total o parcialmente con crédito otorgado por el Instituto, responderán de los defectos que resultaran en las mismas, de los vicios ocultos y de cualesquiera otra responsabilidad en que hubieran incurrido, en los términos de las disposiciones aplicables. Las acciones que nacen de lo anterior, se extinguirán a los dos años, contados desde la fecha de la entrega de la vivienda enajenada.

Artículo Segundo. Se adiciona el artículo 178 Bis a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, en los términos siguientes:

Artículo 178 Bis.- Los enajenantes de viviendas que sean adquiridas por Trabajadores que paguen su precio total o parcialmente con crédito otorgado por el Fondo de la Vivienda, responderán de los defectos que resultaran en las mismas, de los vicios ocultos y de cualesquiera otra responsabilidad en que hubieran incurrido, en los términos de las disposiciones aplicables. Las acciones que nacen de lo anterior, se extinguirán a los dos años, contados desde la fecha de la entrega de la vivienda enajenada.

Artículo Tercero. Se reforma el artículo 2149 del Código Civil Federal, para quedar como sigue:

Artículo 2149. Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos del 2142 al 2148, se extinguen **en caso de muebles en seis meses y de inmuebles en dos años, contados desde la fecha de** la entrega de la cosa enajenada, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los artículos 2138 y 2139.

Transitorio

Único. El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Palacio Legislativo de San Lázaro, a 3 de febrero de 2011.

Diputada Clara Gómez Caro (rúbrica)