

DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA DE LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA EL ARTÍCULO 2149 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL.

HONORABLE ASAMBLEA:

A la Comisión de Justicia de la Cámara de Diputados en la LXV Legislatura del Honorable Congreso de la Unión, le fue devuelto el "Dictamen de la Comisión de Justicia con Proyecto de Decreto por el que se reforma el artículo 2149 del Código Civil Federal", aprobado por la Comisión de Justicia en la LXIV Legislatura el 19 de abril de 2021.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos: 72, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 39 y 45 de la Ley Orgánica del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos; 80, numeral 1 fracción II; 80, 81, 82, 84, 85, 157, numeral 1, fracción I; 158, numeral 1, fracción IV, y 288 del Reglamento de la Cámara de Diputados y demás aplicables; y de conformidad con los puntos resolutivos "Primero" y "Tercero" del "Acuerdo de la Mesa Directiva relativo al mecanismo para procesar los proyectos de dictamen devueltos a las comisiones ordinarias por disposición del artículo 288 del Reglamento de la Cámara de Diputados", las y los integrantes de esta Comisión de Justicia sometemos a consideración del Pleno de esta Honorable Asamblea el Dictamen formulado al tenor de la siguiente:

METODOLOGÍA

La metodología del presente dictamen atiende al orden de las fases que enseguida se detallan:

- I. En el primer apartado, denominado "**ANTECEDENTES**", se narran las etapas que ha seguido el proceso legislativo desde la fecha en que el Dictamen fue devuelto a esta Comisión. Se señalan también los trámites realizados durante la LXIV Legislatura relativos a la presentación y turno de las Iniciativas que son materia del presente dictamen.



- II. En el segundo apartado, denominado "**CONTENIDO DE LA INICIATIVA**", se expone sintéticamente el planteamiento del problema y los argumentos contenidos en la exposición de motivos de la iniciativa bajo estudio. Además, se presenta un cuadro comparativo del texto normativo vigente con la modificación propuesta.
- III. En el tercer apartado, denominado "**CONSIDERACIONES**", se recupera el análisis de la constitucionalidad y convencionalidad de la propuesta; el estudio de los argumentos planteados y la viabilidad jurídica de la modificación normativa, y los argumentos expuestos por esta Comisión en la LXIV Legislatura, mismos que sustentan el sentido y alcance del dictamen.

I. ANTECEDENTES

1. Con fecha 14 de octubre de 2021, mediante Oficio No. D.G.P.L. 65-II-1-70, la Mesa Directiva de la Cámara de Diputados devolvió a la Comisión de Justicia el "Dictamen con Proyecto de Decreto que reforma el artículo 2149 del Código Civil Federal" presentado en la LXIV Legislatura.
2. En reunión de fecha 17 de noviembre de 2021, la Junta Directiva de la Comisión de Justicia aprobó el "Acuerdo de la Junta Directiva de la Comisión de Justicia por el cual se determina el trámite para los dictámenes de la LXIV Legislatura devueltos por la Mesa Directiva", en cuyo resolutivo "Primero" se determinó el siguiente trámite para el presente Dictamen: "Se procesa para su nueva discusión".
3. La iniciativa que es materia del presente Dictamen siguió los siguientes trámites legislativos para su presentación, turno y dictamen por parte de esta Comisión:
 - a. Con fecha 26 de agosto de 2020, la Diputada Martha Elisa González Estrada del Grupo Parlamentario del Partido Acción



Nacional presentó la Iniciativa con Proyecto de Decreto que reforma el Código Civil Federal.

- b. En sesión de la misma fecha, la Mesa Directiva de la Cámara de Diputados turnó la Iniciativa de mérito a la Comisión de Justicia para su análisis y la elaboración del Dictamen correspondiente.
- c. En reunión de fecha 19 de abril de 2021, la Comisión de Justicia de la Cámara de Diputados en la LXIV Legislatura aprobó el presente dictamen con 24 votos, que representaron unanimidad de las y los legisladores presentes.

II. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

PRIMERO. Planteamiento del problema.

La Diputada promovente plantea que el plazo actual previsto para interponer acciones por vicios ocultos en bienes inmuebles es insuficiente. Por ello, propone incrementarlo a fin de garantizar el derecho a la vivienda de las y los ciudadanos.

SEGUNDO. Síntesis de la Exposición de Motivos.

La promovente menciona que la fracción décima segunda del Apartado A y la fracción décima primera del Apartado B del artículo 123 constitucional establece la obligación del empresario de proporcionar habitaciones cómodas e higiénicas a los trabajadores. Dicha obligación debe ser cumplida mediante las aportaciones del Fondo Nacional de la Vivienda a fin de que puedan adquirir, construir, reparar o mejorar los hogares a través de créditos baratos.

A su vez, la legisladora precisa que de acuerdo con el artículo 51 Bis 6 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, los contratistas de obras financiadas por dicho Instituto responderán ante los



adquirentes de los defectos que surjan en las mismas, de los vicios ocultos y de cualquier otra responsabilidad en que hubieren incurrido.

En este sentido, diversos Códigos Civiles consideran las acciones por defectos o vicios ocultos en sus disposiciones. Sin embargo, los ordenamientos señalan distintos plazos para la extinción de la acción, el Código Civil Federal y de la Ciudad de México determinan un plazo de seis meses contados desde la entrega de la cosa, el Código Civil del Estado de Puebla fija un plazo de tres meses, mientras que Estados como Guerrero y Quintana Roo lo amplían hasta un año, y Querétaro prevé 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 vivienda. En consecuencia, han surgido numerosas controversias por los inconvenientes que genera esta omisión en la disposición.

Por consiguiente, la diputada estima necesario reformar el artículo 2149 del Código Civil Federal para que las acciones derivadas de defectos o vicios ocultos o de cualquier otra responsabilidad prescriban dentro del plazo razonable de un año contados a partir de la fecha de la entrega de la vivienda. Esta propuesta fomentaría una mayor calidad en la construcción de vivienda y disminuiría el número de adquirentes que resulten afectados por defectos o vicios ocultos.

TERCERO. En la Iniciativa de mérito se propone lo siguiente:

1. Refomar el artículo 2149 del Código Civil Federal para aumentar a un año a partir de la entrega de la cosa enajada la extinción de las acciones por vicios ocultos.



Para ilustrar mejor, la propuesta legislativa se presenta en el siguiente cuadro comparativo:

CÓDIGO CIVIL FEDEAL	
TEXTO VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA
Artículo 2149.- Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos del 2142 al 2148, se extinguen a los seis meses, 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.	Artículo 2149.- Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos del 2142 al 2148, 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 2138 y 2139.

III. CONSIDERACIONES

PRIMERA. COMPETENCIA

Esta Comisión de Justicia es competente para conocer y dictaminar estos asuntos de conformidad con lo dispuesto por los artículos 39, numeral 1 de la Ley Orgánica del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos; y 80, numeral 1, fracción II y 157, numeral 1, fracción I del Reglamento de la Cámara de Diputados.

SEGUNDA. FUNDAMENTO

De conformidad con el artículo 73, fracción XXI de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Congreso de la Unión tiene facultad para expedir legislación que establezca los delitos y las faltas contra la Federación, así como las penas y sanciones que por ellos deban imponerse. En consecuencia, tiene facultad para legislar el contenido relativo a las Iniciativas de mérito.



TERCERA. JUSTIFICACIÓN

Esta Comisión coincide con el promovente en la importancia del problema planteado, puesto que la responsabilidad civil constituye un precepto fundamental para dotar de seguridad y certeza jurídica al Estado de Derecho. En este sentido, resulta indispensable señalar que el corto plazo de seis meses para ejercer acciones por vicios ocultos ocasiona un estado de indefensión para el adquirente, lo que se traduce en un menoscabo a sus derechos.

El adquirente se enfrenta distintos obstáculos de índole social y económico para gozar de una vivienda digna. De acuerdo con cifras del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) aproximadamente 9.4 millones de viviendas están en calidad de rezago habitacional por lo que no están construidas con los materiales idóneos y carecen de algunos servicios.¹

El rezago afecta a casi 50% de viviendas en el país, fenómeno que se acentúa en la población de escasos recursos. A su vez, cerca de 6.8 millones de los hogares no tienen mecanismos para acceder a un adecuado financiamiento para adquirir una casa. Mientras que 4 millones requieren de la implementación de mejoras o una ampliación para funcionar adecuadamente.²

Por otro lado, existe un alto número de casas abandonadas o en desuso en todo el país, según cifras de la Unidad de Datos de Sin Embargo, se estima que 73 mil 420 viviendas se encuentran abandonadas, deshabitadas y/o vandalizadas en dos terceras partes de las entidades federativas. Entre las

¹ "En México, 7.4 millones de viviendas están construidas con materiales precarios", Arturo Ordaz Díaz, Forbes, 2019, <https://www.forbes.com.mx/en-mexico-7-4-millones-de-viviendas-estan-construidas-con-materiales-precarios/>

² "Estudio Diagnóstico del derecho a la vivienda digna y decorosa", CONEVAL, CONEVAL, 2018, https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Estudio_Diag_Vivienda_2018.pdf

principales razones destacan la distancia entre las viviendas, la falta de acceso a servicios básicos y el déficit de tasas crediticias.³



Fuente: Carencia por materiales, CONEVAL (2016)

No obstante, la baja calidad de materiales y fallas estructurales en las casas representa una causa significativa por la que miles de familias optaron por abandonar sus hogares para mudarse a otros inmuebles. Según datos del CONEVAL, casi 7 millones y medio de viviendas en México -de los 34 millones de viviendas existentes- se encuentran construidas con materiales precarios.⁴

Sin embargo, esta situación quedó develada de manera más evidente después de los recientes sismos de septiembre 2017 que provocaron el fallecimiento de 369 personas así como miles de damnificados derivado de un centenar de edificios derrumbados o dañados por las fuertes vibraciones sísmicas. Al menos en la Ciudad de México se registraron 60 inmuebles derrumbados y 22 mil 182 inmuebles con afectaciones.⁵

³ *Ibíd.*

⁴ *Ibíd.*

⁵ Datos obtenidos de la Comisión para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México. Informe al mes de junio de la comisión para la reconstrucción, recuperación y transformación de la Ciudad de México, en una CDMX cada vez más resiliente.



Asimismo, los datos preliminares arrojaron que tres mil 322 de los edificios reportados fueron dictaminados con algún tipo de daño y riesgo asociado: el 24% con alto riesgo, 15% con riesgo medio y la gran mayoría, es decir el 60%, de riesgo bajo. De igual manera, se habían demolido 310 inmuebles por los riesgos que representaban, lo que representó cinco veces el número de edificios que se derrumbaron.⁶

En este contexto, los datos oficiales reflejaron que mil 334 inmuebles tenían afectaciones importantes, de los cuales 185 no son habitables ni reparables. Algunos de estos edificios presentaban afectaciones desde el sismo del año 1985; no obstante, varios de estos inmuebles eran relativamente nuevos, pues sus habitantes apuntaron que los edificios tenían entre 6 meses a un año de construidos y/o adquiridos.⁷

Tal es el caso de ciertos condominios ubicados al Norte de la Ciudad y en el que cada departamento conllevaba una inversión de un promedio de 1.5 millones pesos, pues si bien eran prácticamente nuevos e incluso algunos inquilinos aún no concluían el pago total, no resistió el terremoto y la inmobiliaria se deslindó del hecho. En este sentido, los habitantes declararon que "aparecieron todos los vicios ocultos de la construcción" en el sismo, dado que el edificio sufrió graves afectaciones estructurales.⁸

⁶"A un año del sismo. Recuento de daños", Salvador Medina, Mónica Tapia, Nexos, 2018, <https://www.nexos.com.mx/?p=39242>

⁷ *Ibid.*

⁸"Damnificados del sismo de 2017, entre la reconstrucción y la pandemia", Forbes Staff, Forbes, 2020, <https://www.forbes.com.mx/noticias-damnificados-sismo-2017-reconstruccion-y-pandemia/>



Fuente: Mapeo edificios derrumbados y dañados, Google, 2017

Otro caso más fue el del edificio construido en la Colonia Portales que contaba con seis torres con 24 departamentos y que habían sido entregados tres meses antes del siniestro, pero seis de ellos se derrumbaron completamente con el sismo. La constructora Canadá Building únicamente emitió un correo electrónico a cada propietario para se deslindarse de la responsabilidad y catalogar el hecho como "un caso fortuito de la naturaleza", por lo que se requería de un peritaje estructural con un costo de 150 mil pesos y un mes de duración.⁹

De igual forma, un inmueble edificado al sur de la Ciudad, presentó notables daños. Los dictámenes señalaron que "no fue el sismo, fue la mala construcción", por lo que las 390 familias que habitaban el inmueble con pocos años de antigüedad exigieron sancionar a los responsables y cancelar las hipotecas, mientras que la constructora implicada en el percance es investigada por la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México.¹⁰

⁹"Terremoto evidencia anomalías en edificios", Sandra Hernández, El Universal, 2017, <https://www.eluniversal.com.mx/nacion/sociedad/edificios-nuevos-entre-los-colapsados-del-19-s>

¹⁰"A 3 años del 19S apenas se avanza y no hay empresas sancionadas, acusan damnificados en la CDMX", Sin Embargo MX, Noroeste, 2020, <https://www.noroeste.com.mx/nacional/a-3-anos-del-19s-apenas-se-avanza-y-no-hay-empresas-sancionadas-acusan-damnificados-en-la-cdmx-AYNO1208954>



Debido a estos acontecimientos, cifras estiman que al menos en la capital unas 20.000 familias aún viven con algún familiar o en la calle, bajo carpas o lonas tras haber perdido su hogar. Incluso algunos de los afectados del sismo de 2017, responsabilizan a las constructoras, pues señalan que están lucrando con la desgracia de los damnificados.¹¹

Por su parte, las constructoras adjudican los hechos a una suerte de condiciones geográficas, ya que la Ciudad se encuentra en un suelo con mantos acuíferos cercanos. No obstante, la entidad ya cuenta con múltiples registros de sismicidad, pero los implicados se excusan señalando que las edificaciones se enfrentaron a imprevisibles infortunios de la naturaleza por lo que no admite su responsabilidad.

Sin embargo, la doctrina puntualiza que esta clase de acontecimientos quedan perfectamente encuadrados en la figura de vicios ocultos. Al tenor de ello, diversas entidades federativas prevén estos supuestos y proponen amplios plazos para interponer acciones en contra de los vicios ocultos. Uno de ellos, es el Código Civil para el Estado de Quintana Roo, que en su artículo 2339 dispone el plazo de año contado desde la entrega del bien enajenado:

"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."

Un caso similar, es observado en el Código Civil del Estado de Nuevo León, el cual contempla un plazo de un año para la extinción de acciones por vicios ocultos. Tal y como lo señala su artículo 2043, enlistado a continuación:

"Art. 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

¹¹ "A dos años del terremoto, aún hay mexicanos que viven en la calle", Mario Carbonell, France24, 2019, <https://www.france24.com/es/20190919-dos-anos-terremoto-mexico-damnificados>



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

Por otro lado, algunos códigos disponen de plazos mucho más amplios que un año. Un ejemplo de ello es el Código Civil del Estado de Querétaro, el cual establece un plazo de 2 años para la extinción de acciones por vicios ocultos:

"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."

Al tenor de lo expuesto, la Comisión reconoce la importancia del principio de progresividad indispensable para la tutela de los derechos humanos. Por tanto, considera **procedente** ajustar la normatividad a fin de introducir la figura de la compensación de los cónyuges en el ámbito federal.

CUARTA. VIABILIDAD JURÍDICA

La Iniciativa bajo estudio propone disposiciones acordes con lo establecido en la Constitución y los Tratados Internacionales suscritos y ratificados por el Estado Mexicano. Dado que atiende el derecho a una vivienda digna y decorosa, establecido en el párrafo séptimo del artículo 4 constitucional, consistente en el derecho de contar con una vivienda que tenga los elementos mínimos necesarios para ser considerada como tal. Lo anterior, de conformidad a la tesis de rubro "**DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. ALCANCE DEL ARTÍCULO 4o., PÁRRAFO SÉPTIMO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.**"¹²

¹² Localización: [TA]; 10a. Época; Pleno; S. J. F. y su Gaceta; Libro V, Abril de 2014; Tomo I; Pág. 798, 1a. CXLVI/2014 (10a.)



A su vez, el planteamiento salvaguarda el derecho a una vivienda a todas las personas, sin distinción alguna, puesto que se trata de una necesidad colectiva. Tal y como lo señala la tesis de rubro **“DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU CONTENIDO A LA LUZ DE LOS TRATADOS INTERNACIONALES”**.¹³ Sobre este respecto, conviene precisar que

“DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. ALCANCE DEL ARTÍCULO 4o., PÁRRAFO SÉPTIMO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS”.

Si bien es cierto que el citado derecho fundamental, reconocido en el artículo 4o., párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tuvo como origen el deseo de satisfacer una necesidad colectiva, también lo es que no puede limitarse a ser un derecho exclusivo de quienes son titulares de una vivienda popular o incluso carecen de ella; esto es, el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa protege a todas las personas y, por tanto, no debe ser excluyente. Ahora bien, lo que delimita su alcance es su contenido, pues lo que persigue es que los ciudadanos obtengan lo que debe entenderse por una vivienda adecuada, lo cual no se satisface con el mero hecho de que las personas tengan un lugar para habitar, cualquiera que éste sea; sino que para que ese lugar pueda considerarse una vivienda adecuada, debe cumplir necesariamente con un estándar mínimo, el cual ha sido definido por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas en la Observación General No. 4 (1991) (E/1992/23), al interpretar el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 1981, ya que en caso contrario no se daría efectividad al objetivo perseguido por el constituyente permanente. De forma que lo que dispone el artículo 4o. de la Constitución Federal constituye un derecho mínimo, sin que obste reconocer que los grupos más vulnerables requieren una protección constitucional reforzada y, en ese tenor, es constitucionalmente válido que el Estado dedique mayores recursos y programas a atender el problema de vivienda que aqueja a las clases más necesitadas, sin que ello implique hacer excluyente el derecho a la vivienda adecuada.

¹³ Localización [TA]; 10a. Época; 1a. Primera Sala; S.J. F y su Gaceta ; Libro V, Abril de 2014; Tomo I; Pág. 801, 1a. CXLVIII/2014 (10a.)

“DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU CONTENIDO A LA LUZ DE LOS TRATADOS INTERNACIONALES”.

El artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 1981, establece el derecho de toda persona a una vivienda adecuada, así como la obligación de los Estados Parte de tomar las medidas apropiadas para asegurar su efectividad. Ahora bien, de la interpretación realizada por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas en la Observación General No. 4 (1991)



la propuesta también es acorde a diversos tratados e instrumentos internacionales como la Declaración Universal de Derechos Humanos, que en su párrafo 1 del artículo 25, reconoce el derecho a una vivienda adecuada.

De igual manera, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, considerado como el instrumento central para la protección del derecho a una vivienda adecuada, expresa en su artículo 11 "el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia". En esta misma línea, la ONU precisa que la durabilidad es uno de los criterios más relevantes para denominar a una vivienda como adecuada.

Una vivienda se considera como durable si está construida en una zona no riesgosa y cuenta con una estructura permanente y adecuada para la protección de sus habitantes de condiciones extremas. En virtud de lo cual,

(E/1992/23), a dicho numeral, así como de los Lineamientos en Aspectos Prácticos respecto del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada, elaborados por el Comité de Asentamientos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas, y los Principios de Higiene de la Vivienda, emitidos por la Organización Mundial de la Salud, en Ginebra en 1990, se concluye que el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa, tiene las siguientes características: (a) debe garantizarse a todas las personas; (b) no debe interpretarse en un sentido restrictivo; (c) para que una vivienda se considere "adecuada" requiere contar con los elementos que garanticen un nivel mínimo de bienestar a quien la habite, esencialmente, una infraestructura básica adecuada, que proteja de la humedad, la lluvia, el viento, así como riesgos estructurales, con instalaciones sanitarias y de aseo, un espacio especial para preparar e ingerir los alimentos, espacio adecuado para el descanso, iluminación y ventilación adecuadas, acceso al agua potable, electricidad, y drenaje; y, (d) los Estados deben adoptar una estrategia nacional de vivienda para alcanzar el objetivo establecido en el pacto internacional de referencia, así como tomar e implementar las medidas legislativas, administrativas, presupuestarias y judiciales adecuadas para la realización plena de dicho derecho, dentro de las cuales está asegurar a la población recursos jurídicos y mecanismos judiciales para que los gobernados puedan reclamar su incumplimiento, cuando las condiciones de las viviendas no sean adecuadas o sean insalubres. Así, dichos aspectos constituyen los elementos básicos del derecho a una vivienda digna y decorosa reconocido por el artículo 4o., párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consistente en que todas las personas cuenten con una vivienda que tenga los elementos mínimos necesarios para ser considerada como tal.



la vivienda debe satisfacer con ciertos requisitos entre los que sobresalen: la resistencia de la estructura; la resistencia de los materiales de construcción para las paredes, techo y piso, así como el cumplimiento de los códigos de construcción.¹⁴

Por otro lado, la iniciativa resulta paralela a lo establecido en la Convención de Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías de 1980 que pretenden encauzar a la entrega de cosas defectuosas como un supuesto de incumplimiento contractual, dando lugar a un sistema unificado de remedios basado en la figura de la falta de conformidad.¹⁵

QUINTA.

En virtud de lo planteado, esta Comisión sostiene la relevancia de garantizar el derecho de acceso a la justicia al margen de los principios de seguridad y certeza jurídica. Especialmente, cuando se trata de satisfacer el derecho a una vivienda digna frente a situaciones ajenas al adquirente y que podrían simbolizar un menoscabo en el goce de sus derechos.

Bajo esta tesitura, es indispensable analizar la naturaleza jurídica del saneamiento por vicios ocultos. El Código Civil no define un concepto de "vicios ocultos", pero la doctrina lo señala como el defecto o la imperfección no manifiesto que tiene la cosa objeto de un contrato y que la hace impropia para el uso para el que fue creada o al que se le destina, o por lo menos que por efecto del vicio se disminuya esa utilidad.¹⁶

¹⁴"Elementos de una vivienda adecuada", ONU HABITAT, 2019, <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>

¹⁵ Oviedo Albán Jorge, "La protección del comprador ante los vicios ocultos de la cosa entregada: del derecho romano a los instrumentos contemporáneos sobre contratos", Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, 2014, <https://core.ac.uk/download/pdf/193495322.pdf>

¹⁶ Robles Farías, "Teoría General de las Obligaciones", Oxford, 2011, pp.469-471.



En cuanto a "saneamiento", los académicos lo definen como la responsabilidad del enajenante de indemnizar al adquirente por los vicios ocultos que tenga la cosa en el momento de la transmisión. De modo que, para que el sujeto deudor cumpla con la obligación de saneamiento por vicios ocultos, éstos no deben ser conocidos por el adquirente ni visibles; es decir, ser de difícil percepción por una persona común.

Asimismo, el efecto o imperfección debe ser grave a tal grado que haga a la cosa totalmente inútil o disminuya su uso el fin que fue creado, y que, de haberlo conocido el adquirente, no la habría adquirido o lo habría hecho por un precio menor. En este sentido, los vicios ocultos deben ser anteriores a la celebración del contrato. Ante esta situación, existen una serie de acciones que pueden ser ejercidas por el adquirente contra los vicios ocultos en el plazo de seis meses contado a partir de la entrega de la cosa.¹⁷

Una de estas acciones, es la acción redhibitoria que permite al adquirente resolver o rescindir el contrato, mientras que la acción aestimatoria o *quantum minoris*, otorga al adquirente la facultad de conservar la cosa y exigir una rebaja en el precio o la contraprestación, proporcional al vicio oculto y a juicio de peritos. Además, si existía mala fe por parte del enajenante y conocía el vicio sin comunicarlo al adquirente, debe responder de los daños y perjuicios ocasionados.¹⁸

El establecimiento de reducidos plazos atendía –en un principio– a una cuestión de brevedad para facilitar la comprobación entre el hecho y el vicio oculto. No obstante, en la práctica corresponde a los tribunales analizar el caso concreto para determinar si el recurso ha sido entablado adecuadamente, lo que origina una serie de controversias e inconvenientes entre las partes cuando se enfrentan en una disputa complicada.

Sin embargo, en su origen, el plazo de las acciones por vicios ocultos responde a la necesidad de evitar la incertidumbre de la relación entre el

¹⁷ *Ibíd.*

¹⁸ *Ibíd.*



adquirente y el enajenante, y no así para imprimirle al adquirente la carga extraordinaria de soportar los vicios ocultos y sus consiguientes daños. Diversos autores, como Ruggiero, señalan que estos plazos deben contabilizarse un año desde la entrega de la cosa.¹⁹

Lo anterior, debido a que algunos eventos menores como lluvias, drenaje, intercomunicación pueden ser descubiertos los primeros seis meses, pero no es sino hasta el primer año o temblor cuando se observa las grietas de los techos, las paredes cuarteadas o la rotura de instalaciones eléctricas. De ahí que una variación de 6 meses a un año no implica una afectación para la comprobación entre el hecho y el vicio.²⁰

Por ello, resulta oportuno adecuar el marco normativo a fin de satisfacer las necesidades de la realidad. Puesto que la omisión en esta disposición representa un menoscabo en cuanto a la seguridad, certeza y protección del adquirente, ya que le imposibilita la ejecución de las acciones correspondientes cuando se enfrenta a un vicio oculto.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, las y los Diputados integrantes de la Comisión de Justicia, estimamos **procedente aprobar** la "Iniciativa con proyecto de Decreto que reforma el Código Civil Federal", por lo que sometemos a la consideración del Pleno de esta Honorable Asamblea, el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 2149 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL.

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

¹⁹ De Ruggiero Roberto, *"Instituciones de Derecho Civil"*, Instituto Editorial Reus de Marido, p. 368

²⁰ *Ibíd.*



Artículo 2149.- Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos del 2142 al 2148, se extinguen **al año** contado 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.

Transitorio

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

Dado en el Palacio Legislativo de San Lázaro, a los 28 días del mes de febrero de 2022.

3a Reunión Ordinaria
LXV
Ordinario

Número de sesión:3

28 de febrero de 2022

Reporte Votacion Por Tema

NOMBRE TEMA 5d. Dictamen de la Comisión de Justicia con Proyecto de decreto por el que se reforma el artículo 2149 del Código Civil Federal.

INTEGRANTES Comisión de Justicia

Diputado

Posicion

Firma



Aleida Alavez Ruiz

A favor

9FEA5B4D7F1723284B47C27426223
DF8F8D15C810CD0591A34A33352CB
C7C67D6D0ACE89EF38749BD73CD2
9CD95B194BAD5DE8EBBF217114AA
5BBEA89E103FE9



Alma Carolina Viggiano Austria

A favor

E7EBDEE2311D6D124FA3E4E4D4E2
899535B2D7C16CCF827C7791D6368
F7DE18EFF0CBBF83B261043D067B6
0B50BD0131E11BB1E64B91B5C19CF
AAB75BFE18CD3



Andrea Chávez Treviño

A favor

6C384EFFAD47ECE8FBDC93348C93
61C7D972F158CCD9F6A9E2BF92FC
C0D977B31B418D3462E2A224DC714
71A1B51E6F1703A25920F36C488C08
F9497F0E1F404



Carlos Humberto Quintana Martínez

A favor

994B457C1E401CAC4BBFAE125D1C
7BD726EFAAEC9D284C3CC7FB1474
64B363F40B0A50C6704E12B18E756
CD49CD6A1FF3F643110693D67AF03
3AB3CF80B5B5D4



Claudia Delgadillo González

Ausentes

3F9E609EFFADAA2DF01DD4CD6901
50AFF7719E704415135D52126C2C13
D7F3E67CF70948E7084AA782DE448
4F8F503302BCFE5FC61DB3E2E4093
2B67C1EFFFF5

3a Reunión Ordinaria
LXV
Ordinario

Número de sesión:3

28 de febrero de 2022

NOMBRE TEMA 5d. Dictamen de la Comisión de Justicia con Proyecto de decreto por el que se reforma el artículo 2149 del Código Civil Federal.

INTEGRANTES Comisión de Justicia



Elizabeth Pérez Valdez

Ausentes

50FD0FC285258F6C0A0CA9871FFE9
39651578A2864A200B5D6C4774C59A
F10F98EF1DFFEFED45FE0D55B6622
2EE829D32050BA45010A0E53628444
ADA417F37B



Felipe Fernando Macías Olvera

A favor

55CBB9D581C422CC155C2858CDC0
BBD4489C05D449F85D3B0ADEC8C2
91C8CA92D424B8FE6C9F10526998A
305A34469EA24405C172C21F53DC1
D04D07BB3D6EC1



Guillermo Octavio Huerta Ling

Ausentes

A1ADDB2BB5619D2C9D506F40173F
A11DB905DCD43194205B197A91563
DCBC2AC59273C15A9E1050749E3C
BF738C586763728EECA9C9FF58CE1
83D42C19356B31



Hamlet García Almaguer

A favor

9CA63C038117AAD3BF07FECDA20
C8592C7F159DB054F0CF66D494E85
38CA939A7FE92FD08AD306F864D67
AFCEB8FC5EE710101916919FE24AE
4161DFD7DB8FC



Jorge Luis Llaven Abarca

A favor

E966CC6175F817B239997A3A1AFC9
57BBDFFBFB95DB89FECF38FE6800B
3A8A569C3CC160A6CF63999E08C4B
660D8F9BEC0083F84DACCEC00D8F
3BD9DDC754928E



Juan Isaiás Bertín Sandoval

A favor

AE3903D012F2768102EBEDBB7C1A6
3D7B25089777275A949C2E70882C16
43E7846CD284B54B0078F60B72810
D3DDD100498FBE2B152B2D57704B2
F3D64E46893

3a Reunión Ordinaria
LXV
Ordinario

Número de sesión:3

28 de febrero de 2022

NOMBRE TEMA 5d. Dictamen de la Comisión de Justicia con Proyecto de decreto por el que se reforma el artículo 2149 del Código Civil Federal.

INTEGRANTES Comisión de Justicia



Juan Ramiro Robledo Ruiz

A favor

7B663E3A70D41F44A70C628A6993C
95C4CBFCE3F4879B5CF5615EF377D
32EE6E64361C208F0E7AC813279098
4FA55A4076242B44B5AFC1B1D77FA
D0C309942AD



Julieta Mejía Ibáñez

A favor

7E2D4E6A21691553A912021159997F
41248767BAD056697919A8AC452389
55572E8C4B8E24466B19991ED77815
06EC79B7F5CE78FDAB305E425943F
9902CBE37



Julio Cesar Moreno Rivera

A favor

2268839BCAF3C244358038B30787AB
82B2601B0B61A70EDA2D505FAD6D1
FC00BE3E8025E785CBBE772602F85
B0FEE0C3DB4073235C66474A23806
98B6111AD2B



Karla Ayala Villalobos

A favor

8EB90FE6A6B04A8D9DC0511D9C45
87B4062AB6ACDD2EA5C666FEB240
1BDA08413F60BB891ED4573C978D8
DB9D5F2D625FD85D52EA00E97440B
81766B3035A294



Kathia Maria Bolio Pinelo

A favor

47937359809CA1085593AD76B7D297
2E507405F08B2E29BD9E85E6E8C28
24ADCFEF1310643420AFE08782049
D4E670E745579AF7C9B069627796E
F6B94817C72



Leonel Godoy Rangel

Ausentes

9735BE121A264B17DE55CBF2855B5
9D88B9CBE1BC8A90AEC49F9E912F
14652F39E9DBD401F87C0FDB121B9
4C8A1085ADB0893D26DF5620B9955
0D958C751F666

3a Reunión Ordinaria
LXV
Ordinario

Número de sesion:3

28 de febrero de 2022

NOMBRE TEMA 5d. Dictamen de la Comisión de Justicia con Proyecto de decreto por el que se reforma el artículo 2149 del Código Civil Federal.

INTEGRANTES Comisión de Justicia



Lizbeth Mata Lozano

A favor

6D035716BB6A51F5A462F3F1A8E85
4A2ECB848D079B65BC65E975FAA55
D93F6979BCF8EA5BAA2A3680419E1
C5E69844A155B7FA83EF3486A06D7
1E2A8D611492



Manuel Alejandro Robles Gómez

A favor

0BE5042417B418DBA1DDDA3AB95A
B181380797FC2126A8B87A82E40079
0F5CDEED94BEE940B39B83B501F94B
15C4DDE96B0F3560A9C62DE4438C
E8E99542C13CC



Manuel Vázquez Arellano

Ausentes

567453E97DA760DAC0C658FF08951
6A2274CEDA326FD3919D421BB5B33
9EB7F7CB711B83A92AAFAE10A0BB
7C56D34DC94DF47ACDF51503C43A
ABE41750CD8F8F



María del Rocío Corona Nakamura

A favor

271CE60D1A45B1543561064BF507D
DCCE51860A390C4002ADD65E70896
A0895A974B0085A99E87C1C7F28BD
B1A80760B6FE1883A50260E7E82939
B1A6AD86C35



María Isabel Alfaro Morales

A favor

58C6123E4321BE937A9E16008F3D3
DC3D29E38B6656F7E4FFD546B2BE3
92F9DEDC5684AB60E76350AABC2B
74813AA05F11DB5589F1B0199D1020
F4E985FF6F91



Maribel Guadalupe Villaseñor Dávila

A favor

CEE77B433B51B99B2B2BB298FEFB
C691E06EB409F06058478C7F8C16E
DCDF700458E9FC28B3729F430E4CD
8EF15130FC48641154D1A5AB18954
D00E1A2D315AA

3a Reunión Ordinaria
LXV
Ordinario

Número de sesión:3

28 de febrero de 2022

NOMBRE TEMA 5d. Dictamen de la Comisión de Justicia con Proyecto de decreto por el que se reforma el artículo 2149 del Código Civil Federal.

INTEGRANTES Comisión de Justicia



Mary Carmen Bernal Martínez

A favor

E06F8341BB1E55418FE13BD2982170
9CFE859E8A5F94C29EE9FBA2BD66
D6C3D37D4BD50271E01FF66C68CD
102A519A144542B1F3CAAB58855E9
5A092CBB04C19



Mirza Flores Gómez

A favor

820589DC101558E06A2394A1F1622C
76DAF5D56BCD3CDFD3AE7425B8BB
2AE1CFBEE17D208FA97EF3F86B042
9735802C2672B6EAE372F29F65B718
034A3EC12C1



Paulina Rubio Fernández

A favor

079217745897B98924F8BF7E66B7E7
712AB897DDF22421E23250BE326B3
A64C3FC8F04849074BCA372538D80
0BEB01BA9BF7903AEBAAF9A94A66
93EAFCF7573



Reyna Celeste Ascencio Ortega

A favor

6CC44F8E55CC51AD68689D31FA8C
D53D2DFF97D7C5270786B19857366
3CF02A61123450D9F5C10A042B260
B8F6F51C28D42BFE56CF224971B78
B7534A3AD5CB6



Rosangela Amairany Peña Escalante

A favor

6344D38CBF6F67C35009CD0D9918C
5B70EE5B53A7B41B82D4BAC1FFF5
FF2F6C8CBF672D1429A8AB1EF57F3
DC53D2E8E9840F8C377A9DEDE589
BEE6C4D6DFC7D2



Salma Luévano Luna

A favor

8B6B0A8A8FE7E0798AE42B9A441C1
B324A37F18F152744211785CC33647
BABAEEAD01F2FF25B28F77C50765
AAC742EE6913621F24062B0519ADF
6EA3BD5C6B6A

3a Reunión Ordinaria
LXV
Ordinario

Número de sesión:3

28 de febrero de 2022

NOMBRE TEMA 5d. Dictamen de la Comisión de Justicia con Proyecto de decreto por el que se reforma el artículo 2149 del Código Civil Federal.

INTEGRANTES Comisión de Justicia



Sonia Mendoza Díaz

A favor

35BBE259AFBE26EADE8A2DD31234
302C823B91DB5A8E4757B4855CE72
AE1BC91D60169B8D45B893E189EAA
045DB7578A191A7436C5A29CCB9EA
02ADF54FEEDB4



Sue Ellen Bernal Bolnik

A favor

379C8511B83ADE4CD63E70C0D31E
1413F82FBFF986788AD510B1A50774
8AC7E5B608D9D8639AA42CAA03510
3B8CFE60520E7B8DE7588D5FD0C5
B4B2214591624



Yolanda De la Torre Valdez

A favor

EAFDB249532776A960E46A71C0852
C4987FB71AD770EC097A43D903678
938FF463DB1CA90D26BF7F373DDE
CFBEEC05F81996967ECC1AA42BD4
F510A559504E86

Total 32