



## **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 de la LXIV Legislatura del Honorable Congreso de la Unión, le fue turnada la “Iniciativa con Proyecto de Decreto que reforma el Código Civil Federal”, presentada por la Diputada Martha Elisa González Estrada del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, el 26 de agosto de 2020.

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; y 158, numeral 1, fracción IV del Reglamento de la Cámara de Diputados y demás aplicables, 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 fue presentada la iniciativa hasta su turno a la Comisión para su análisis, estudio y dictaminación.
- II. En el segundo apartado, denominado "**CONTENIDO DE LA INICIATIVA**", se presentan los argumentos contenidos en la exposición de motivos de la iniciativa y el planteamiento del problema. Además, se agrega un cuadro comparativo del texto vigente con la modificación normativa propuesta.
- III. En el tercer apartado, denominado "**CONSIDERACIONES**", se realiza un análisis de la constitucionalidad y convencionalidad de la propuesta; se



estudian los argumentos planteados y la viabilidad jurídica de la modificación normativa, y se establecen los argumentos de la Comisión que sustentan el sentido y alcance del dictamen.

## I. ANTECEDENTES

1. 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.
2. En sesión de la misma fecha, mediante **Oficio No. D.G.P.L. 64-II-** y bajo el número de expediente , 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.

## 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 viviendas. 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.

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

<b>CÓDIGO CIVIL FEDERAL</b>	
<b>TEXTO VIGENTE</b>	<b>MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>
<b>Artículo 2149.-</b> 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.	<b>Artículo 2149.-</b> Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos del 2142 al 2148, se extinguen <b>al año</b> , 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.

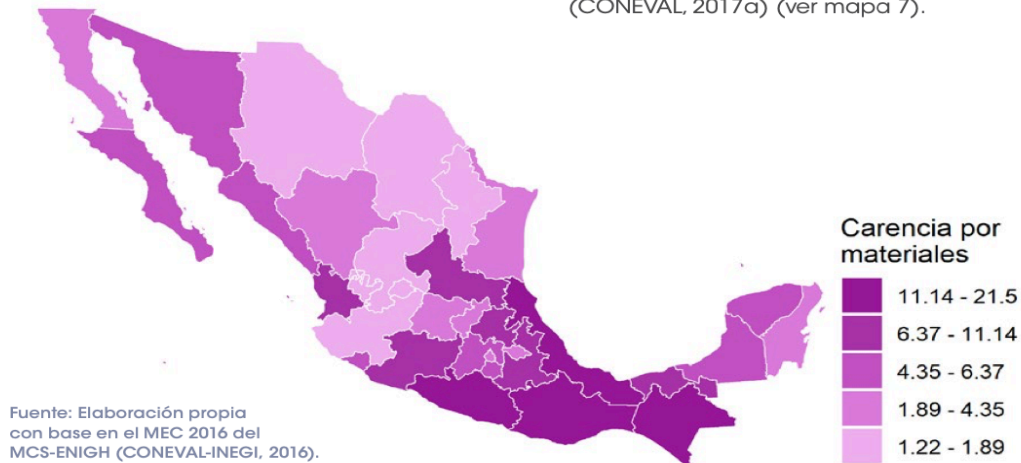
### **III. CONSIDERACIONES**



**PRIMERA. COMPETENCIA Y FUNDAMENTACIÓN.** Esta Comisión de Justicia es competente para conocer y dictaminar este asunto de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 39, numeral 1 de la Ley Orgánica del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos; el artículo 80, numeral 1, fracción II y el artículo 157, numeral 1, fracción I del Reglamento de la Cámara de Diputados.

**SEGUNDA. 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  
(CONEVAL, 2017a) (ver mapa 7).



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.<sup>1</sup>

**Fuente: Carencia por materiales, CONEVAL**

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

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



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.<sup>2</sup>

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

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.<sup>4</sup>

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.<sup>5</sup>

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

---

<sup>2</sup> CONEVAL, “Estudio Diagnóstico del derecho a la vivienda digna y decorosa”, 2018, [https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/Documents/Derechos\\_Sociales/Estudio\\_Diag\\_Vivie\\_nda\\_2018.pdf](https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Estudio_Diag_Vivie_nda_2018.pdf)

<sup>3</sup> *Ibíd.*

<sup>4</sup> *Ibíd.*

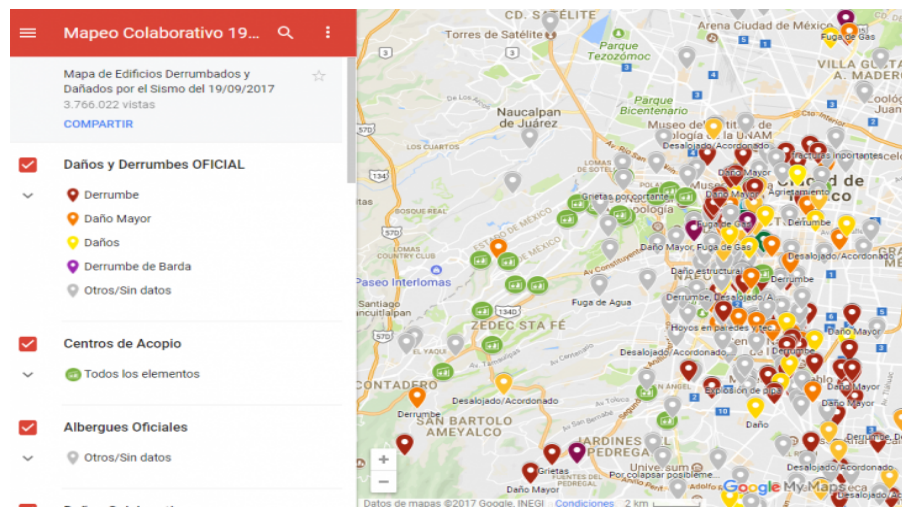
<sup>5</sup> Datos obtenidos de la Comisión para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México. Informe al mes de junio de la comisión para la reconstrucción, recuperación y transformación de la Ciudad de México, en una CDMX cada vez más resiliente.



representaban, lo que representó cinco veces el número de edificios que se derrumbaron.<sup>6</sup>

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.<sup>7</sup>

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.<sup>8</sup>



Fuente: Mapeo edificios derrumbados y dañados, Google, 2017

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

<sup>7</sup> Ibid.

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





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.<sup>9</sup>

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.<sup>10</sup>

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.<sup>11</sup>

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

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

<sup>10</sup> SinEmbargoMx, “A 3 años del 19S apenas se avanza y no hay empresas sancionadas, acusan damnificados en la CDMX”, 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>

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



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 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.

### **TERCERA. 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. SU CONTENIDO A LA LUZ DE LOS TRATADOS INTERNACIONALES.”<sup>12</sup>**

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.**<sup>13</sup> Sobre este respecto, conviene precisar que la propuesta

**<sup>12</sup> 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) (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.

**<sup>13</sup> 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



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, 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.<sup>14</sup>

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.<sup>15</sup>

---

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.

<sup>14</sup> ONU HABITAT México, “*Elementos de una vivienda adecuada*”, ONU HABITAT, 2019, <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>

<sup>15</sup> 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>



**CUARTA.** 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.<sup>16</sup>

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.<sup>17</sup>

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.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Robles Farías, “*Teoría General de las Obligaciones*”, Oxford, 2011, pp.469-471.

<sup>17</sup> *Ibíd.*

<sup>18</sup> *Ibíd.*



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 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.<sup>19</sup>

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.<sup>20</sup>

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 con modificaciones** 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.**

<sup>19</sup> De Ruggiero Roberto, “*Instituciones de Derecho Civil*”, Instituto Editorial Reus de Marido, p. 368

<sup>20</sup> *Ibíd.*



**Artículo Único.** 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 **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 19 días del mes de abril de 2021.



Décimo Octava Reunión Ordinaria de la Comisión de Justicia  
**LXIV**  
Ordinario






Número de sesion:18

19 de abril de 2021

## Reporte Votacion Por Tema

**NOMBRE TEMA** c. Proyecto de Dictamen de la Comisión de Justicia de la Iniciativa con Proyecto de Decreto que reforma el artículo 2149 del Código Civil Federal.

**INTEGRANTES** Comisión de Justicia

Diputado	Posicion	Firma
 Ma. del Pilar Ortega Martínez	A favor	E7E3341C2AAF57FF0D293E8AD43C6 F9DAF56D4FA705EBFC4B1F5EDAE8 AAFC408C0EE163CDFAC9984D9F1E 35FCBE7E58451009375A2808740631 8A8E9EEF10636
 Ana Ruth García Grande	A favor	C14C179F9417A08A91F715B03004D5 BA972517644F57246C43221072D765 FABB5F86D4460D840FE250B9A5AC2 2BD2AB6AD6FD8C6A3EE458F831F5 968BE728155
 David Orihuela Nava	Ausentes	447C0BC4198859C4C292623C32C0C 98F30D1CD93FCB1A9D70F316CC23 55FE29E980DAA6AFF6FBC6EFFDA5 AB6FC04A917B7914A7B03C3D4A7E7 8DD8566C96381E
 María Del Rosario Guzmán Avilés	A favor	01C23064EC950A8B882BF63A88133 AC1524626CF6A4FA656E096E15F5C 179EC8B0D4B534BD0BD133F0ACE5 4C0F8492EF326CA0DDBF224795D96 A7F7B092C84AE
 Mariana Dunyaska García Rojas	A favor	D4C4FC007EDF08C58044E5924EC10 355B0A2BFC5A0DE9B54BD68A02AD 18B4DE025CAF00BD7957104ED3BC 524DE75B86F7002844FEAE20BBC54 44C5710833F298
 Martha Patricia Ramírez Lucero	A favor	37DAFD2CF22B681B754695916D306 461D12D3C35A1743CCD71FEF9E4C 46B05944B448879625E25180A6E403 2301F34F1D34108492917BD18E4F0D FD73FD1DA69





Décimo Octava Reunión Ordinaria de la Comisión de Justicia  
**LXIV**  
Ordinario

Número de sesion:18

19 de abril de 2021

**NOMBRE TEMA** c. Proyecto de Dictamen de la Comisión de Justicia de la Iniciativa con Proyecto de Decreto que reforma el artículo 2149 del Código Civil Federal.

**INTEGRANTES** Comisión de Justicia



Absalón García Ochoa

A favor

9606C34EBC181D216CADBA7D9922  
5BDE9637ACAD30D9C3241E8BAA5E  
36491777E03DBFF95F12553E3D83D  
58E79352817E603F75883CA9E1E881  
7319F8953A078



Alfredo Rivas Aispuro

A favor

651EF37F88CD651237DB7DBEB7CB  
8F6A0C5E982632207AA91F3F281FE  
DCA2B42B36636FD250B05A7E11FC  
B6D97C43779CF812D55C977A318B0  
0BCC37D1915528



Armando Contreras Castillo

A favor

0906F04EA2949721AA51185E1ED57  
C93B66199ED62BDE91A5A9390E915  
C193E23826ABC9A7AFC4B7A202D8  
CEC76FC6F2B3A6D481EB0B573D17  
7E75A460A9DF68



Edgar Guzmán Valdéz

Ausentes

CB16510C3E865BF90E5E4EA6CF704  
1E2917903A2433586FF1477D7886AF  
D974E22697CD9FBE3B9CDF36B11D  
8BD69B2A09B433AC48FC4883BCA60  
AE8A657D0A16



Enrique Ochoa Reza

A favor

BD734C52BA805DADB4B567BEE896  
03EE58CCF5EE7AF38E69883A7AD8  
BF1B7FA9E41DF468AB6FDF130A6F7  
B4D8423A729AA5F526B97E29581F00  
8D93AE1465D69



Esmeralda de los Angeles Moreno Medina

A favor

BBCF5D2367645DABD28425F9E1945  
BF2CD9501919893BE281C08E9C139  
1390D08C0A119296861781969FC119  
97975EF80FCB92949E6F73E53E4D4  
E0AF48B35D8



Gustavo Callejas Romero

A favor

78E501665D23462B5D61DF5A63E15  
D8D3C2AACF322E9ADFB8D891CDF1  
2A4AC261DBF0479D34C4D65843DF4  
39D1C07504760DB229A8C6021B977  
2593410E1DF9E



**SECRETARÍA GENERAL**  
Secretaría de Servicios Parlamentarios  
Comisión de Justicia

Décimo Octava Reunión Ordinaria de la Comisión de Justicia  
LXIV  
Ordinario

Número de sesion:18

19 de abril de 2021

**NOMBRE TEMA** c. Proyecto de Dictamen de la Comisión de Justicia de la Iniciativa con Proyecto de Decreto que reforma el artículo 2149 del Código Civil Federal.

**INTEGRANTES** Comisión de Justicia



Jorge Alcibíades García Lara

A favor

1FEF46AFACDBD6E240EF2471C3E4  
00033871111A3E1F8235C2FFA408BA  
361A0FAF0591F957E4FA8F2F441F9A  
6B44CD28C1D802AFCBC5327C9890  
F81BC06FE8B6



José Elías Lixa Abimerhi

Ausentes

74E5F2DE800FB494D2F7ED3018D86  
DAD68DBFF052CC3EF18512AA4918  
84AEE9F5DFE6D203EAE5C1DB9750  
83E11232996D7F909D56DCBE7963A  
B4F5EE441AEF11



Luis Enrique Martínez Ventura

A favor

727F2F1D70E485DE5DCE33A156311  
BF85BEB1B56158709C05698D732EA  
31316B953E8023E8C64B9F4B88BB2  
484BC4C76E80CFEF30017E7502B79  
01C5BD56BB71



Maiella Martha Gabriela Gómez Maldonado

A favor

C34038D24601D113EAB662CC84C09  
C2B432C9224586E5431595FFACA6E  
4B3B9E46B80A96A1988C6D6C590EE  
685E1588492788F8B692B0BFDD8E  
142C37FB9E9F



Marco Antonio Gómez Alcantar

Ausentes

0B8C3DBE8CF45F145F4F17F5BF9F2  
C9E2CDD6FBF0A00A2EB531BB788  
2ED781D90BB80397D2F0A4F97C029  
80ED8B9E8207DE9A76DB03D0A99F  
FFF876CB5A5FC6



Marco Antonio Medina Pérez

Ausentes

BE120541201B289CEB90EA337997F  
A67694EB24D28EA2F0E8C05A4D2F3  
0057B7978BC0C2252587765232F212  
F4E7AA82080911F7D07D1ACB0F956  
2D1BBCF2C8F



María de los Ángeles Huerta del Río

A favor

657C24E1746275DDD59AF538AB8D2  
F3BA3C8EE673B1B162170571B3219  
9420D7FF19794B0D3B61E18189C7F  
F734CB95604D7560AFB2D1E4BE4E  
D5BE4456B2769



**SECRETARÍA GENERAL**  
Secretaría de Servicios Parlamentarios  
Comisión de Justicia

Décimo Octava Reunión Ordinaria de la Comisión de Justicia  
**LXIV**  
Ordinario

Número de sesion:18

19 de abril de 2021

**NOMBRE TEMA** c. Proyecto de Dictamen de la Comisión de Justicia de la Iniciativa con Proyecto de Decreto que reforma el artículo 2149 del Código Civil Federal.

**INTEGRANTES** Comisión de Justicia



María Elizabeth Díaz García

A favor

C1FA987F1514448560F0DA83E95644  
E4E9C05004979634B0BB8635D37380  
3F09AA351D909576A906BADB3015A  
84F2B0FF28DB43E2B1E0AF044BFF0  
D936C13CF5



María Lucero Saldaña Pérez

A favor

E49FAA64A28C1832D28E3D1990FE1  
BF0B2EC3F3E850FED5BC07F42666B  
B4CF0E4C0721BB82CBC54986FB244  
2ADFAFAD5F09BA699938BFB0AEB4  
6654E6EA4D7D7



María Luisa Veloz Silva

A favor

A374D07B11E00D435C0C5B29A8767  
BCA86E75A60D6566F37EA9B60A62D  
53B9B9A5D93B92AF340B3A3B140DE  
2BC085C8EEA1615713B013514AA26  
38C1C19B5860



María Roselia Jiménez Pérez

A favor

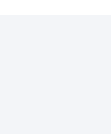
FD5A17BC4C1A82F023324BF7F4326  
32EE77C096AD1E024825752179610A  
B49FBD455BE53B78AEB82142DC2  
E1ED4608504BC2D8042E0D9011D25  
8C66BA6924EC



María Teresa López Pérez

A favor

5FA111525ADFC60E1D189879567270  
D28DFF3850C5D1293A672D40C1342  
707133BCAEE65F99EA3E48A82253E  
BDBA33A8C8915985BDA9E95507855  
F5448594C5C



Mariela Santos Rojo

Ausentes

E8E85C2D95BEE95B78ADC1BD5DC0  
7C8C23C68047E16211A4D2AAC668C  
F74921A4BBF22F375845535AE223D3  
E8BBE3F0C61D9433966F371A49946  
ED30CDF9C5CF



Nancy Claudia Reséndiz Hernández

A favor

601E8E03E1E8164B826B8FA8F6C85  
AEB2DBF26DF7D80C267E48CDAEE8  
68CD99097E172E25CB9B501B7ADC3  
8D36B25419CCD8A9BF878D2581FC  
A0165BF063EA06



**SECRETARÍA GENERAL**  
Secretaría de Servicios Parlamentarios  
Comisión de Justicia

Décimo Octava Reunión Ordinaria de la Comisión de Justicia  
**LXIV**  
Ordinario

Número de sesion:18

19 de abril de 2021

**NOMBRE TEMA** c. Proyecto de Dictamen de la Comisión de Justicia de la Iniciativa con Proyecto de Decreto que reforma el artículo 2149 del Código Civil Federal.

**INTEGRANTES** Comisión de Justicia



Rubén Cayetano García

A favor

D07D74B3533DF586D7B85EBC4C361  
D891CA1021049E7F9B6739764A8446  
FC3078F990B70E494430068BC5FD4  
915F086868523408F134102A6EFBB8  
6042304CF0



Silvia Lorena Villavicencio Ayala

A favor

3526F0F56A7FAE11ACF21C79CADA  
1B0F2692ECD8A7DA0E09CFC11A9B  
FBF62CB022B5B8E27B310E0BE0132  
B1B8992991ED52C1B833AF28425CC  
61E5A104E79572



Verónica Beatriz Juárez Piña

A favor

E2B1FEDD88A58FAD42F460BC36B6  
83D566EDC4909D55A5600B52C94CF  
801B2276A29E1FC853096A95ACCCB  
312C9189F8AF38C56A77076BD52242  
DA00866609C7



Ximena Puente De La Mora

Ausentes

591FF6BAB49D03A9E6D4A55B173A9  
9BC734B26E9C439104DE07C84636D  
D1497FB41B6C1521F57FDC10F4455  
6B90F8424EAFCEFB24B3B5300DB7F  
F7AE9575B5F9

Total 31