

**DIP. FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA**

PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA

PRESENTE

La que suscribe, **VALENTINA BATRES GUADARRAMA**, Diputada integrante del Grupo Parlamentario de Morena en la II Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, Apartado A, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, Apartado D, párrafo primero, inciso a), y 30, Numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12, párrafo primero, fracción II, y 13, párrafo primero, fracción LXIV, de la Ley Orgánica, y 5, párrafo primero, fracción I; 82, y 96, del Reglamento, ambos ordenamientos del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración de esta Soberanía, la siguiente:

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 2149 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL**

Lo anterior, al tenor de la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Al adquirir un bien, todas las personas gozan de un plazo que la ley otorga para demandar los vicios ocultos del mismo, ya que estos ponen en riesgo el patrimonio recién adquirido, por lo que, para otorgarle mayor seguridad o certeza de su inversión, el Código Civil para el Distrito Federal dispone de un plazo de un año para hacer exigible este derecho.

Atendiendo a la raíz etimológica, la palabra vicio deriva del latín “*vitium*” que significa defecto y la palabra oculto, proviene de “*occultus*” que quiere decir escondido, ignorado, desconocido, es decir, se aplica a cualquier carencia o imperfección que tienen las cosas o por su mala calidad, la cual no es perceptible a través de una visión superficial<sup>1</sup>.

La figura jurídica del vicio oculto tiene origen en el Derecho Romano y era motivo para rescindir el contrato de compraventa, por lo que, cuando el objeto materia de la venta tenía defectos debía devolverse con sus frutos y accesorios, creando así la *acción reivindicatoria*, o sea, la acción que se ejerce para rescindir el contrato y pagar los daños causados<sup>2</sup>.

En el derecho mexicano, los vicios ocultos tienen su antecedente a partir de la conquista española y hasta la guerra de independencia, posteriormente, con la promulgación del Código Civil de 1861, la figura reconocida en la ley civil se basó en la legislación española y francesa.

---

<sup>1</sup> Etimologías.com. Disponible para su consulta en: <https://etimologia.com/>

<sup>2</sup> Acción redhibitoria. Disponible para su consulta en: <https://www.conceptosjuridicos.com/accion-redhibitoria/>

Posteriormente, en el Código de 1870 se le reconoce nuevamente y, en 1884 se expide un nuevo Código Civil que obedece a la misma regulación, pero con mayor influencia del Código Civil de Napoleón.<sup>3</sup> Es con el Código de 1928 que se modifica la parte que regulaba los vicios ocultos con una visión más moderna que la francesa, porque amplía la regulación a todo tipo de compraventa, incluida la traslativa de dominio<sup>4</sup>.

Actualmente, el Código Civil para el Distrito Federal dispone de diversos requisitos para poder reclamar vicios ocultos en el objeto materia de la enajenación, ya sea que se tenga un contrato traslativo de dominio celebrado o una simple compraventa de un bien mueble. En ese sentido, los vicios ocultos sólo pueden ser reclamados cuando se sustentan en contratos onerosos en los cuales el intercambio de prestaciones está previsto de manera fija al perfeccionar el compromiso o lo pactado.

Por otro lado, la figura de la acción reivindicatoria por vicios ocultos es de gran relevancia, ya que el acelerado crecimiento poblacional en la Ciudad de México ha tenido como consecuencia el incremento de la compra de departamentos para satisfacer necesidades de vivienda. En ese sentido, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía ha estimado que el 29.85 % de viviendas que se adquieren en la capital del país son departamentos,<sup>5</sup> por lo que, es importante dotar de certeza y seguridad a las personas adquirentes de bienes inmuebles, toda vez que, como se observa, la compra de departamentos es la más socorrida para tener un lugar donde vivir.

Resulta importante observar la trascendencia que tiene la acción reivindicatoria, debido a que está vinculada al derecho que tienen las personas a una vivienda digna. Derecho que se encuentra regulado, en diversos instrumentos internacionales, entre los que se encuentra la Declaración Universal de los Derechos Humanos que, en el artículo 25, numeral 1, dispone que *“toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios”*, y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales que, en su artículo 11, párrafo primero, menciona que: *“el Estado está obligado a tomar las acciones necesarias para garantizar el acceso a una vivienda adecuada para todas las personas”*

Asimismo, la Observación General Número 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas dispone que se debe incluir como un derecho humano a una vivienda adecuada y que el derecho a esta vivienda no debe ser interpretado en sentido estricto o restrictivo por lo que no debe estar sujeto a discriminación alguna.

---

<sup>3</sup> La protección del comprador ante los vicios ocultos de la cosa entregada: del derecho romano a los instrumentos contemporáneos sobre contratos. Disponible para su consulta en:

[https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-68512014000200005](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-68512014000200005)

<sup>4</sup> Ídem

<sup>5</sup> [https://www.inegi.org.mx/contenido/productos/prod\\_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva\\_estruc/anuarios\\_2017/702825094683.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenido/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/anuarios_2017/702825094683.pdf)

De ahí que, el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala que toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, para lo cual, la Ley deberá establecer los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Además, los artículos 3, 4, 7 y 9 de la Constitución Política de la Ciudad de México adopta como principios el respeto a los derechos humanos, la defensa del Estado democrático y social, el diálogo social, la cultura de la paz y la no violencia, el desarrollo económico sustentable y solidario con visión metropolitana, la más justa distribución del ingreso, la erradicación de la pobreza, la igualdad sustantiva, la no discriminación, la inclusión, la accesibilidad, la preservación del equilibrio ecológico, la protección al ambiente, la protección y conservación del patrimonio cultural y natural, y establecen que los derechos tienen una dimensión social y son de responsabilidad común.

Tratándose del derecho a la vivienda, el artículo 9, Apartado E de la propia Constitución establece que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades; que las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil y que, para tales fines, se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda, adoptando medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda.

Por lo anterior, toda vez que no sólo la legislación civil de la Ciudad regula los vicios ocultos, al otorgar un plazo de un año para poder ejercer la acción reivindicatoria, sino que la Ley Federal de Protección al Consumidor aumenta este plazo en el caso de que el enajenante sea una empresa desarrolladora, otorgando un plazo de cinco años al tratarse de cuestiones estructurales; tres años para vicios ocultos de impermeabilización y en los demás casos un año.

En ese sentido, se considera importante armonizar la ley local con la federal, pues con ello se protegería de manera más amplia y eficaz a las personas que adquieren un bien inmueble dotando de certeza y seguridad jurídica a su patrimonio. Además, con ello se robustece de manera progresiva el derecho a una vivienda digna, al fortalecer los mecanismos de información y supervisión de la construcción de bienes inmuebles.

Asimismo, con esta reforma se contribuye a perfeccionar de las disposiciones legales ante vicios ocultos, porque otorga certeza de las responsabilidades civiles, pues el plazo de un año, tratándose de una ciudad como la Ciudad de México, con diversidad de problemáticas de uso de suelo, agua, estructura urbana, entre otras, es un plazo muy corto.

Para dar claridad al contenido de la presente iniciativa, se considera prudente la inserción del siguiente cuadro comparativo:

**CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL**

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<b>ARTÍCULO 2149.</b> Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos del 2142 al 2148, se extinguen en un plazo de un año tratándose de bienes inmuebles, y de seis meses tratándose de bienes muebles, contados desde la entrega de la cosa enajenada, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los artículos 2138 y 2139.	<b>ARTÍCULO 2149.</b> Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos del 2142 al 2148, <u>tratándose de bienes inmuebles se extinguen en un plazo de cinco años por cuestiones estructurales; tres años por impermeabilización; un año para los demás elementos del bien, y de</u> seis meses tratándose de bienes muebles, contados desde la entrega de la cosa enajenada, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los artículos 2138 y 2139.

Es por lo anteriormente expuesto que someto a la consideración de esta Soberanía, el siguiente:

**PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 2149 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL**

**ÚNICO.** Se **REFORMA** el artículo 2149, del Código Civil para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

**ARTÍCULO 2149.** Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos del 2142 al 2148, tratándose de bienes inmuebles se extinguen en un plazo de cinco años por cuestiones estructurales; tres años por impermeabilización; un año para los demás elementos del bien, y de seis meses tratándose de bienes muebles, contados desde la entrega de la cosa enajenada, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los artículos 2138 y 2139.

**ARTÍCULO TRANSITORIO**

**ÚNICO.** El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Dado en el Palacio Legislativo de Donceles, el 28 de marzo de 2023

**ATENTAMENTE**

*Valentina Batres Guadarrama*

**DIP. VALENTINA BATRES GUADARRAMA**