



En diversas fechas, los CC. Diputados Juan Carlos Maturino Manzanera, María Elena González Rivera, José Antonio Ochoa Rodríguez, José Luis Rocha Medina y David Ramos Zepeda, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional de la LXVIII Legislatura y la segunda presentada por los CC. Diputados Joel Corral Alcántar, Silvia Patricia Jiménez Delgado, Verónica Pérez Herrera, Gerardo Galaviz Martínez, Alejandro Mojica Narváez y Fernando Rocha Amaro, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, así como los Diputados David Ramos Zepeda y Francisco Londres Botello Castro, integrantes de la Fracción Parlamentaria del Partido de la Revolución Democrática, todos de la LXIX Legislatura, presentaron Iniciativa de Decreto, en la cual proponen REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE DURANGO, en materia del acción por vicios ocultos en inmuebles; misma que fue turnada a la Comisión de Justicia, integrada por los CC. Diputados Ricardo Fidel Pacheco Rodríguez, Alejandro Mojica Narváez, Diana Maribel Torres Torres, José Antonio Solís Campos Y Mario Alfonso Delgado Mendoza, Presidente, Secretario y Vocales respectivamente, los cuales emitieron su dictamen favorable con base en los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO. – Al entrar al objeto de estudio del presente, los suscritos dimos cuenta que en sesión pública en fecha 03 de febrero y 23 de septiembre de 2021 respectivamente, fueron turnadas a este órgano dictaminador, iniciativas las cuales ambas contienen reformas y adiciones al Código Civil vigente en el Estado de Durango, mismas que tienen por objeto reformar los artículos 2020, 2030 del Código Civil vigente en el Estado Durango, en materia del acción por vicios ocultos en inmuebles, con el fin de *“ampliar el término para ejercer la acción por vicios ocultos por parte del adquirente de una vivienda; para lo cual se amplía de seis meses, como ocurre en la actualidad, a un año y medio y de tal forma extender doce meses más la posibilidad del comprador para obligar al vendedor a responder por dicho perjuicio en su patrimonio. También, y toda vez que resulta indispensable que los conceptos incluidos en cada cuerpo normativo sean precisos para una aplicación y ejercicio justo y legal de los derechos de los particulares inmersos en las hipótesis planteadas, se modifica la redacción del artículo 2020 del citado código para realizar correcciones en la misma.”*¹

SEGUNDO. – En ese tenor concordamos textualmente con la fundamentación de los iniciadores al discernir que los defectos en la construcción de una vivienda, suelen ser difíciles de ubicar para la gran mayoría, debido a que no son expertos en la materia, salvo aquellos detalles que a simple vista pueden ser observados por cualquiera que habita en el inmueble o por quien se toma un momento para observarla. Las fallas estructurales de una vivienda y de todo inmueble, en muchos casos solo pueden percibirse después de cierto tiempo a partir de su terminación, lo cual puede ser variable dependiendo de diversos factores tales como el suelo, el clima, la calidad de los materiales, las dimensiones, el uso y hasta de la cantidad de personas que lo habiten o lo utilicen, pero siempre será obligación del constructor el ofrecer un producto de buena calidad y previendo que cada detalle sea realizado con la calidad requerida.

De igual manera señalan que los vicios ocultos en los inmuebles recién construidos, son desperfectos en su edificación que no se pueden o resulta complejo detectar en un primer momento, o que incluso pueden ser escondidos maliciosamente por el vendedor, los cuales causan daño y deterioro en la estructura de dicho bien; es decir, el adquirente no los puede detectar o anticipar al momento de recibir la propiedad, pero el constructor si tiene el deber de prever o anunciar, lo que resulta en la obligación de este último de resarcir el daño causado.

TERCERO.- Por consiguiente, el tema de los vicios ocultos en los bienes inmuebles se torna en un asunto delicado, máxime si se tiene en cuenta que dentro de los inmuebles, la casa habitación constituye la piedra angular del patrimonio familiar, derivado de ello, la adquisición, habilitación y mantenimiento de la vivienda constituye quizá el mayor esfuerzo al que se destinan los ingresos familiares por lo que es de suma importancia atender las necesidades que se presentan en este rubro, por lo que también que se debe de tomar en cuenta que la mayor parte de las adquisiciones de inmuebles, como la vivienda, es a través de créditos hipotecarios que van desde los 20 a los 30 años en promedio para ser solventados, por lo que se está ante una desproporción muy evidente entre el esfuerzo temporal y económico que se hace para adquirirlo y el tiempo que se tiene para poder apreciar algún tipo de defectos como los señalados anteriormente, y exigir su saneamiento a través de la vía jurisdiccional.

¹ <https://www.congresodurango.gob.mx/Archivos/LXIX/GACETAS/ORDINARIO/GACETA14.pdf>



Es así pues, que el objetivo toral de la propuesta es ampliar la protección de la justicia a quien adquiera un bien inmueble que no cumpla con las condiciones pactadas, considerando que es muy breve el plazo general, regulado en el artículo 2030 del Código Civil vigente en el Estado, contados a partir de la entrega del bien inmueble, para que los compradores puedan ejercitar las acciones por los vicios ocultos, propiciando, por ejemplo: que se extinga ese plazo sin que acontezca el temporal de lluvias, ya que iniciado éste empiezan a detectarse dichos vicios por filtraciones de agua o inundaciones o bien que aparezcan fisuras o fracturas en las paredes por defectos en la cimentación o en la estructura de la construcción, originando que al reclamarlos haya prescrito la acción por haber transcurrido ese reducido plazo para hacerla valer, especialmente si consideramos, como ya lo señalamos, que un bien inmueble destinado para casa habitación, constituye la base del patrimonio familiar y que por consiguiente, es necesario reformar dicho artículo del Código Civil, para que las acciones que puedan ejercerse por defectos o vicios ocultos o de cualquier otra responsabilidad, sea dentro del plazo razonable, contados a partir de la fecha de entrega de la cosa enajenada, así como establecer una diferencia entre los bienes muebles e inmuebles para que la ampliación de reclamar vicios ocultos en inmuebles, no afecte a los primeros, pues por su naturaleza de uso continuo los bienes muebles son susceptibles de reconocer en ellos los fallos referidos en un corto tiempo, por lo que establecer el mismo lapso de tiempo para señalar los defectos en ambos bienes, no sería lo adecuado. A su vez también va en concordancia por lo estipulado por la Suprema corte de justicia de la Nación al verter la siguiente tesis por analogía:

Suprema Corte de Justicia de la Nación
Registro digital: 2021684
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Décima Época
Materias(s): Civil
Tesis: I.15o.C.58 C (10a.)
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 75, febrero de 2020, Tomo III, página 2267
Tipo: Aislada

ACCIÓN DE SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS. PUEDE TENER COMO PRETENSIÓN QUE EL ENAJENANTE RESPONDA POR EL COSTO DE LA REPARACIÓN DE AQUÉLLOS (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).

La acción de saneamiento por vicios ocultos está regulada en los artículos 2142 y 2143 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, y el sentido literal de ambos preceptos, analizados en forma armónica, permite establecer que en los contratos conmutativos, como en la compraventa, el enajenante está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa enajenada en dos supuestos: 1. Cuando esos defectos la hagan impropia para los usos a que se le destina; y, 2. Cuando los defectos disminuyan de tal modo el uso, que de haberlo conocido el adquirente no hubiera hecho la adquisición o habría dado menor precio por la cosa. Entonces, la procedencia de la acción de saneamiento tiene los siguientes elementos: a) Que se demuestre el defecto; b) Que el defecto sea oculto y desconocido por el adquirente, así como anterior a la adquisición; y, c) Que el defecto haga impropio el uso que se le destinó a la cosa. En el juicio deben estar acreditados esos elementos de los vicios de la cosa para obligar al enajenante a responder por esos vicios ocultos. Ahora bien, de acuerdo con los artículos 2144 y 2146 del ordenamiento citado, la aparición de vicios ocultos en el bien enajenado faculta al adquirente para ejercer, alternativamente, alguna de las siguientes acciones: i. La redhibitoria, mediante la cual se exige la rescisión del contrato y el pago de los gastos erogados por el adquirente con motivo de su celebración; ii. La estimatoria, por medio de la cual se reclama la reducción del precio en una cantidad proporcional a los vicios, a juicio de peritos; y, iii. Por la naturaleza del defecto oculto y de la obligación del enajenante de indemnizar, que surge de un contrato conmutativo, como en la compraventa, existe una tercera acción, que es acorde con las obligaciones pactadas en ese tipo de contratos; esa obligación o prestación *presta*, corresponde a toda especie de ventaja que el deudor debía procurar al acreedor. De modo que el adquirente que ha recibido una cosa que presenta defectos ocultos, pero que no intenta rescindir el contrato por ser su deseo conservar su propiedad, ni pretende la disminución del precio, tiene a su favor la potestad de exigir a su enajenante la reparación de los defectos ocultos de la cosa enajenada, a efecto de procurar su uso. Entonces, la acción de saneamiento también puede tener como pretensión que el enajenante responda por el costo de la reparación de los defectos ocultos.

DÉCIMO QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.



Amparo directo 445/2019. Luz Elena Olaiz Cortinas. 11 de septiembre de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Alejandra Loya Guerrero.

Esta tesis se publicó el viernes 28 de febrero de 2020 a las 10:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

CUARTO. - Para contextualizar el sentido de la iniciativa que se analiza, es necesario analizar los antecedentes históricos de los “vicios ocultos”. Así las cosas, la palabra vicio viene de la palabra latina *vitium* que en latín significa defecto. Así se aplica a cualquier carencia o imperfección que tenían las cosas o tan solo por su mala calidad; en cuanto a la palabra oculto, su raíz etimológica viene de la palabra latina *occultus* que en latín quiere decir, escondido o ignorado, no dado a conocer. Lo anterior quiere decir que es algo que no es perceptible a través de una simple visión superficial de la cosa, sino que para percibirlo hay que examinarla muy detalladamente o hacerla revisar por un experto o perito.

La citada figura jurídica tiene su 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 6 accesorios, creando así la “*actio redhibitoria*”, obligando al enajenante, en los contratos conmutativos a reparar los daños ocultos. Por tanto, el comprador podía optar por la resolución del contrato y el pago de los daños causados.

En el derecho mexicano, específicamente en el Código Civil mexicano de 1928, se modificó la parte de los vicios ocultos, ampliando el margen de reglamentación a todo tipo de compraventa, incluida la traslativa de dominio, respecto de los códigos civiles anteriores.

En tal sentido, los vicios ocultos solo pueden ser reclamados cuando se sustentan en contratos conmutativos, por ser este tipo de contratos, un requisito esencial para la reclamación de los mismos. Siendo que las acciones o derechos las pueda ejercer el afectado con motivo de la omisión del enajenante de hacer saber estos al adquirente, considerando que el vicio oculto es un defecto del que adolece el objeto de la venta y, por tanto, no se puede apreciar a simple vista o se requiere de conocimientos técnicos para advertirlo.

De ahí que sea indispensable que los contratos sean conmutativos, pues es en éstos donde el comprador está ciento por ciento seguro de lo que está adquiriendo y que la cosa está en buenas condiciones por lo que la utilidad para la que está destinada.

Bajo esas mismas circunstancias, es de corroborarse lo anterior, bajo los pronunciamiento que emite la propia Suprema Corte de Justicia de la Nación, en cuanto a los vicios ocultos, que es sustentado en la siguiente tesis por analogía:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 2021685

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.15o.C.59 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 75, febrero de 2020, Tomo III, página 2268

Tipo: Aislada

ACCIÓN DE SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS. TRATÁNDOSE DE INSTRUMENTOS PELIGROSOS, LA AUTORIDAD JURISDICCIONAL TIENE OBLIGACIÓN DE TUTELAR LA SEGURIDAD DE LOS USUARIOS Y DE LOS VECINOS (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).

Tomando en cuenta que acorde con el artículo 1913 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, un instrumento puede ser peligroso por la velocidad que desarrolla, por su naturaleza explosiva o inflamable, por la energía de la corriente eléctrica que conduzcan o por otras causas análogas, como puede ser el peso que soporta y el lugar en el que se encuentra ubicado, en la acción de saneamiento por vicios ocultos la



autoridad jurisdiccional debe tutelar la seguridad de los usuarios y de los vecinos y, por tanto, procurar la mejor solución del problema que garantice su seguridad, como puede ser el reemplazo del sistema por otro de cualquier tipo, pero que se encuentre certificado por una causa legalmente establecida especializada en el instrumento peligroso, que garantice la seguridad e instalación adecuada de los equipos.

DÉCIMO QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 445/2019. Luz Elena Olaiz Cortinas. 11 de septiembre de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Alejandra Loya Guerrero.

Esta tesis se publicó el viernes 28 de febrero de 2020 a las 10:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

QUINTO.- Bajo esa tesis, la dictaminadora estima oportuno señalar que actualmente, en las legislaciones de otras entidades del país se tienen considerados plazos más amplios, para ejercer la acción de reclamo de daños por vicios ocultos, como lo son la Ciudad de México, Estado de México, Querétaro, Guerrero, Jalisco, Nuevo León, Quintana Roo y Chihuahua donde el plazo es de un año, mientras que en Querétaro se tiene previsto un plazo de dos años y en Chihuahua de 5 años, para una mayor claridad de lo expuesto se citan las legislaciones de dichos estados:

CODIGO CIVIL DISTRITO FEDERAL

ARTICULO 2149.- 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.

CODIGO CIVIL ESTADO DE MEXICO

Artículo 7395.- Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos precedentes de este capítulo, se extinguen a los seis meses para muebles y al año para inmuebles, contados desde la entrega del bien enajenado.

CODIGO CIVIL DE QUERETARO

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.

CODIGO CIVIL DE GUERRERO

Artículo 2043.- Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos anteriores caducarán al año, contado desde la entrega del bien enajenado.

CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO

ARTÍCULO 1653.- Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos 1646 al 1652, se extinguen, a los doce meses tratándose de bienes inmuebles, y a los seis meses tratándose de bienes muebles, contados a partir de la entrega del bien enajenado, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los artículos 1641 y 1642.

CODIGO CIVIL DE NUEVO LEON

ARTICULO 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.

CODIGO DE QUINTANA ROO

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.

CODIGO CIVIL DE CHIHUAHUA

ARTÍCULO 2176.- Cuando la cosa vendida tenga vicios o defectos ocultos, el vendedor responderá en la forma y términos previstos en el Capítulo relativo a la Evicción y Saneamiento, de este Código, o en las disposiciones especiales previstas en cualquier otra Ley.



Del análisis de los artículos de los distintos códigos, se desprende que el plazo para que prescriba la acción en la mayoría, es de un año para bienes inmuebles, con excepción de los Estados de Querétaro y Chihuahua, que en el caso del primero hace referencia a dos años, para dichos bienes, y de cinco y un año para el caso del segundo. En Chihuahua se hace la diferenciación de dos plazos para reclamar vicios ocultos; el que inicia en la primera venta, es decir, "cuando esta nuevo el inmueble", en el cual, el plazo para reclamar vicios ocultos se amplía a cinco años, tal y como lo establece el artículo 73 *Quater* de la Ley Federal de Protección al Consumidor; y el que cuando no siendo de primera venta, se le aplica la temporalidad de un año para reclamar vicios ocultos. Lo que nos lleva a la conclusión de que el legislador de dichas entidades federativas ha considerado prudente dichos plazos, al determinar que el inicio del cómputo es a partir de la entrega del bien inmueble y la aparición del vicio oculto técnicamente puede tardar hasta más de un año, trayendo como consecuencia la imposibilidad de exigir la rescisión del contrato o bien la disminución del precio del bien adquirido si el plazo, es menor, como el establecido en el código de nuestra entidad. Al mismo tiempo que nuestra propia legislación en sus numerales 2019 y 2020 del Código Civil vigente, maneja el periodo de un año.

SEXTO. – Por otro lado, la comisión dictaminadora hace suyos los argumentos vertidos por los iniciadores en el sentido de la modificación de la redacción del artículo 2020 del citado código para realizar correcciones en la misma toda vez que resulta indispensable que los conceptos incluidos en cada cuerpo normativo sean precisos para una aplicación y ejercicio justo y legal de los derechos de los particulares inmersos en las hipótesis planteadas.

Por los motivos antes expuestos, nos manifestamos a favor de las propuestas hechas por los iniciadores y consideramos que las iniciativas, son procedentes, lo anterior, con fundamento en lo que dispone el último párrafo del artículo 189 de la Ley Orgánica del Congreso del Estado de Durango.

Con base en los anteriores Considerandos, esta H.LXIX Legislatura del Estado, expide el siguiente:

DECRETO No. 79

LA SEXAGÉSIMA NOVENA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE DURANGO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 82 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL, A NOMBRE DEL PUEBLO, DECRETA:

ARTÍCULO ÚNICO: Se reforman los artículos 2020, 2030 del Código Civil vigente en el Estado Durango, para quedar de la siguiente manera:

Artículo 2020. Las acciones rescisorias y de indemnización a que se refiere el artículo que precede, prescriben en un año, que se contará, para la primera, desde el día en que se perfeccionó el contrato, y por la segunda, desde el día en que el adquirente tenga noticia de la carga o servidumbre.

Artículo 2030. Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos 2023 al 2029 se extinguen a los **doce meses** contados desde la entrega de la cosa enajenada, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los artículos 2019 y 2020.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS:

PRIMERO. - El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Durango.

SEGUNDO. – Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente decreto.

El Ciudadano Gobernador del Estado, sancionará, promulgará y dispondrá se publique, circule y observe.



Dado en el Salón de Sesiones del Congreso del Estado, en Victoria de Durango, Dgo., a los (14) catorce días del mes de diciembre del año de (2021) dos mil veintiuno.

DIP. GERARDO GALAVIZ MARTÍNEZ
PRESIDENTE.

DIP. SUGHEY ADRIANA TORRES RODRÍGUEZ
SECRETARIA.

DIP. ALEJANDRA DEL VALLE RAMÍREZ
SECRETARIA.