

INICIATIVA QUE REFORMA EL ARTÍCULO 2149 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL, EN MATERIA DE INCREMENTO DEL PERIODO PARA SOLICITAR EL RESARCIMIENTO POR VICIOS OCULTOS DERIVADOS DE LA COMPRA DE UNA VIVIENDA NUEVA, A CARGO DEL DIPUTADO JOSÉ BRAÑA MOJICA, DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PVEM

Quien suscribe, diputado José Braña Mojica, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México en la LXVI Legislatura de la Cámara de Diputados del honorable Congreso de la Unión, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 71, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 6, numeral 1, fracción I y 77 del Reglamento de la Cámara de Diputados, somete a consideración de esta asamblea iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma el artículo 2149 del Código Civil Federal, en materia de incremento del periodo para solicitar el resarcimiento por vicios ocultos derivado de la compra de una vivienda nueva, al tenor de lo siguiente

Objeto de la presente

La presente acción legislativa tiene por objeto incrementar de 6 a 12 meses el tiempo de prescripción para poder solicitar el resarcimiento por vicios ocultos derivado de la compra de una vivienda nueva por medio de cualquier entidad crediticia o financiera, como lo son Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste) o bancos; esto, con la finalidad de brindar mejores mecanismos de protección al patrimonio familiar que con arduo trabajo y esfuerzo logran adquirir las y los mexicanos.

Exposición de Motivos

El artículo 4, párrafo noveno, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada, precisando que la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios, a fin de alcanzar tal objetivo.

Por su parte, la Organización de las Naciones Unidas (ONU) también reconoce el derecho a la vivienda digna en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

En ese sentido, toda persona tiene derecho a una vivienda digna, decorosa y adecuada a sus necesidades; ésta, debe ofrecer, así como garantizar el espacio y las comodidades necesarias para que cualquier persona y/o su familia tengan una óptima convivencia, logren el más alto grado de desarrollo y vivan en un ambiente saludable.

Aunado a lo anterior, contar con un espacio apropiado para la habitación familiar es de vital importancia para todas y todos; no obstante, se requiere de muchos años de trabajo, dedicación y esfuerzo para contar con la propiedad de una vivienda digna.

Para tal efecto, el Estado ofrece diferentes alternativas, a fin de que las personas trabajadoras puedan adquirir una vivienda, mediante créditos hipotecarios de Infonavit y Fovissste; asimismo, existen entidades financieras privadas que facilitan los recursos necesarios para la adquisición de un bien inmueble para dicho fin.

Es por medio de estas herramientas financieras que las personas pueden decidir, de acuerdo a sus posibilidades, si el bien a adquirir será nuevo o usado; en el caso concreto de que se opte por adquirir una casa nueva, el desarrollador y la entidad crediticia ofrecen distintos tipos de seguros y garantías en caso de que existan vicios ocultos o daños que llegara a presentar la vivienda.

Dichos mecanismos, sin duda alguna, constituyen verdaderas garantías de protección al patrimonio familiar.

Bajo esa tesitura, en el caso de los vicios ocultos, es una situación que se establece de oficio en el contrato de compraventa, lo anterior, en virtud de que es única y totalmente responsabilidad del desarrollador resarcir el daño por estos, en caso de que llegaran a presentarse.

Ahora bien, en la actualidad, el artículo 2149 del Código Civil Federal señala que la persona adquirente de una vivienda cuenta con seis meses a partir de la entrega de la misma para solicitar al desarrollador la reparación por los defectos o vicios ocultos que se presenten en la construcción.

En relación con lo anterior, el artículo 51 Bis 6, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, señala que los contratistas de obras financiadas por el Instituto responderán ante los adquirentes de los defectos que resulten en las mismas, de los vicios ocultos y de cualquier otra responsabilidad en que hubieren incurrido.

Sin embargo y, desafortunadamente, existen casos en los que, agotado el periodo de seis meses establecido en la ley, las viviendas a pesar de ser recién construidas dan muestra de defectos ocultos en la construcción y la garantía de reparación, ya se encuentra vencida.

Es por ello que, con la finalidad de que los hogares de las y los mexicanos cuenten con mejores garantías de protección, el suscrito propone incrementar el periodo de seis a 12 meses, para que los adquirentes de una vivienda nueva puedan solicitar la reparación de los defectos ocultos en la misma.

Con esta reforma, se pretende que las y los adquirentes cuenten con más tiempo para reclamar la reparación de los defectos o vicios ocultos en viviendas nuevas, así como brindar mayores garantías de protección patrimonial para todas aquellas personas que con arduo trabajo, dedicación constante y un gran esfuerzo buscan dar mejores condiciones de vida a sus familias.

En conclusión, el hogar de las y los mexicanos, sin duda alguna, es una necesidad, pero también un sueño, meta y objetivo; por ello, como legisladores, tenemos el deber de cuidar y de velar por quienes han logrado adquirir una vivienda nueva a través de todas y cada una de las acciones suficientes y necesarias tendentes a ello.

Para mejor comprensión de lo aquí planteado, se incluye el siguiente cuadro comparativo entre el texto vigente del Código Civil Federal y la propuesta de reforma:

CÓDIGO CIVIL FEDERAL	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p align="center">CAPITULO II De la Evicción y Saneamiento</p> <p>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.</p>	<p align="center">CAPITULO II De la Evicción y Saneamiento</p> <p>Artículo 2149.- Las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos del 2142 al 2148, 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 2138 y 2139.</p>

Proyecto resolutivo

En virtud de lo aquí expuesto, someto a consideración de esta honorable asamblea la siguiente iniciativa con proyecto de

Decreto por el que se reforma el artículo 2149 del Código Civil Federal, en materia de incremento del periodo para solicitar el resarcimiento por vicios ocultos derivado de la compra de una vivienda nueva

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 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 2138 y 2139.

Transitorio

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

Palacio Legislativo de San Lázaro, a 4 de marzo de 2026.

Diputado José Braña Mojica (rúbrica)