AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 1004/2023

PARTE QUEJOSA Y RECURRENTE: **********

PONENTE: MINISTRO JUAN LUIS GONZÁLEZ ALCÁNTARA CARRANCÁ

SECRETARIO: PABLO FRANCISCO MUÑOZ DÍAZ
COLABORÓ: DIEGO ANDRÉS CASTAÑÓN GUTIÉRREZ

ÍNDICE TEMÁTICO

Hechos: Una persona física, por conducto de su mandatario judicial, demandó en la vía ordinaria civil a una desarrolladora inmobiliaria para la reducción del precio por el cual compró un departamento en la Ciudad de México, por los vicios ocultos en la omisión de colocar el piso firme correspondiente con mezcla de cemento y arena, así como en la colocación de losetas de porcelanato sin los materiales adhesivos necesarios. En el juicio de origen se absolvió a la parte demandada por prescripción de la acción intentada, de manera que la parte actora interpuso recurso de apelación, mismo que fue resuelto en el sentido de confirmar la sentencia apelada y condenar al pago de costas en ambas instancias.

En contra de esa determinación la parte actora promovió juicio de amparo, reclamando, entre otras cuestiones, la inconstitucionalidad del artículo 2149 del Código Civil para el Distrito Federal, así como del artículo 26, fracciones III y III Bis de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, ya que, a su consideración, el plazo para ejercer la acción intentada debe contabilizarse a partir de que se tenga conocimiento del daño (vicios ocultos) y no a partir de la entrega del bien inmueble.

En la sentencia de amparo el tribunal colegiado declaró, por una parte, inoperantes los argumentos de inconstitucionalidad de los artículos mencionados y, por otra, estimó que el artículo 2149 del Código Civil local no vulneraba los derechos humanos que adujo el quejoso en su demanda de amparo.

Inconforme, la parte quejosa y actora en el juicio de origen interpuso el presente recurso de revisión.

	Apartado	Criterio y decisión	Págs.
I.	**COMPETENCIA**	La Primera Sala es competente para conocer del presente asunto.	4
II.	**OPORTUNIDAD**	El recurso es oportuno.	4
III.	**LEGITIMACIÓN**	La parte recurrente cuenta con	5

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

		legitimación.	
IV.	**ESTUDIO DE PROCEDENCIA DEL RECURSO**	El recurso no es procedente, pues no se cumplen los requisitos necesarios para su procedencia.	5
V.	**DECISIÓN**	**PRIMERO.** Se desecha el recurso de revisión a que este toca 1004/2023 se refiere. **SEGUNDO.** Queda firme la sentencia recurrida.	26

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 1004/2023

PARTE QUEJOSA Y RECURRENTE: **********

PONENTE: MINISTRO JUAN LUIS GONZÁLEZ ALCÁNTARA CARRANCÁ

SECRETARIO: PABLO FRANCISCO MUÑOZ DÍAZ
COLABORÓ: DIEGO ANDRÉS CASTAÑÓN GUTIÉRREZ

Ciudad de México. La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en sesión correspondiente al cuatro de octubre de dos mil veintitrés, emite la siguiente:

S E N T E N C I A

Mediante la cual se resuelve el amparo directo en revisión 1004/2023 interpuesto por **********, por conducto de **********, en su carácter de mandatario judicial, en contra de la sentencia dictada en sesión del diecinueve de enero de dos mil veintitrés por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en el juicio de amparo directo **********.

El problema que la Primera Sala debe resolver consiste en determinar si el presente asunto cumple con los requisitos de procedencia del recurso de revisión en amparo directo.

ANTECEDENTES Y TRÁMITE

1. **Juicio ordinario civil**. Mediante escrito presentado el cinco de septiembre de dos mil diecinueve, **********, por conducto de su mandatario judicial, demandó en la vía ordinaria civil y en ejercicio de la acción estimatoria o quanti minoris a **********, la reducción del precio por el cual compró un departamento en la Ciudad de México, por los vicios ocultos en la omisión de colocar el piso firme correspondiente con mezcla de cemento y arena, así como en la colocación de losetas de porcelanato sin los materiales adhesivos necesarios. También demandó el pago de daños y costas.

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2. La demanda fue turnada al Juez Décimo Noveno de lo Civil de la Ciudad de México, quien la admitió y registró con el número **********.

3. Mediante escrito presentado el catorce de noviembre de dos mil diecinueve, la parte demandada, dio contestación a la demanda, oponiendo diversas excepciones, entre ellas, la de prescripción de la acción con fundamento en el artículo 2149 del Código Civil para el Distrito Federal[1]. Asimismo, la parte demandada reconvino a la parte actora para que le fuera pagado un monto de dinero, con base en el contrato de compraventa, así como los intereses legales y costas.

4. Por escrito de veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, la parte actora en lo principal dio contestación a la reconvención.

5. Seguidos los trámites, el veinte de octubre de dos mil veintiuno, el Juez Décimo Noveno de lo Civil de la Ciudad de México dictó sentencia definitiva en el sentido de absolver a la parte demandada en lo principal al encontrarse prescrita la acción intentada en términos de los artículos 1158 y 2149 del Código Civil para el Distrito Federal. Asimismo, se absolvió a la parte reconvenida de las prestaciones reclamadas.

6. **Recurso de apelación (acto reclamado).** Inconforme con la anterior resolución, el actor **********, interpuso recurso de apelación del que conoció la Octava Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México bajo el toca de apelación **********.

[1] "*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.*"

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

7. Mediante sentencia de diecisiete de febrero de dos mil veintidós, la Sala determinó confirmar la sentencia apelada y condenar al actor al pago de las costas causadas en ambas instancias.

8. **Juicio de amparo directo** **********. En contra de esa determinación, **********, por conducto de su mandatario judicial, presentó el veinticuatro de marzo de dos mil veintidós demanda de amparo directo ante la Sala mencionada. Dicha demanda fue remitida, junto con el informe justificado y autos al Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, quien la registró con el número **********. Dicho tribunal colegiado tuvo a ********** como tercera interesada.

9. Por acuerdo de trece de mayo de dos mil veintidós, se admitió el amparo adhesivo presentado por la tercera interesada, por conducto de su apoderado.

10. Seguidos los trámites, en sesión de diecinueve de enero de dos mil veintitrés, el órgano de amparo dictó sentencia en el sentido de negar el amparo a la parte quejosa en lo principal y declarar sin materia el amparo adhesivo.

11. **Recurso de revisión.** En desacuerdo con la ejecutoria de amparo, **********, por conducto de **********, en su carácter de mandatario judicial, interpuso el presente recurso de revisión.

12. **Trámite ante esta Suprema Corte.** Los autos se recibieron el diecisiete de febrero de dos mil veintitrés en este Alto Tribunal y, mediante proveído de veintidós de febrero del presente año, la Ministra Presidenta ordenó formar y registrar el expediente como Amparo Directo en Revisión 1004/2023, lo admitió a trámite y lo turnó al Ministro Juan Luis González Alcántara Carrancá.

13. **Avocamiento**. Finamente, el Ministro Presidente de esta Primera Sala ordenó que ésta se avocara al conocimiento del presente asunto, mediante auto que dictó el trece de junio de dos mil veintitrés.

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

I. COMPETENCIA

14. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación es competente para conocer de este recurso de revisión en términos de lo dispuesto en los artículos 107, fracción IX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 81, fracción II, y 96 de la Ley de Amparo; y 21, fracción IV, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación; y en relación con lo dispuesto en los puntos Segundo, fracción III, inciso B), y Tercero del "Acuerdo General número 1/2023, de veintiséis de enero de dos mil veintitrés, del Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, relativo a la determinación de los asuntos que el Pleno conservará para su resolución, y el envío de los de su competencia originaria a las Salas y a los Tribunales Colegiados de Circuito". Lo anterior, ya que el recurso fue interpuesto en contra de una sentencia de amparo directo en materia civil, dictada por un Tribunal Colegiado de Circuito, la cual corresponde a la especialidad de esta Sala y no es de interés excepcional para que conozca el Tribunal Pleno.

II. OPORTUNIDAD

15. Tal como se advierte de la lectura de las constancias, la sentencia del Tribunal Colegiado fue notificada a la parte quejosa por medio de lista, el jueves dos de febrero de dos mil veintitrés, notificación que surtió efectos al día hábil siguiente, es decir, el viernes tres de febrero, por lo que, el plazo establecido por el artículo 86 de la Ley de Amparo para la interposición del recurso de revisión transcurrió del **martes siete al lunes veinte de febrero de esa anualidad**, descontándose los días cuatro, cinco, once, doce, dieciocho y diecinueve de febrero por corresponder a sábados y domingos, respectivamente, conforme a los artículos 19 de la Ley de Amparo y 143 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación. De igual manera se descuenta el día seis de febrero de dos mil veintitrés, en términos del artículo 74, fracción II, de la Ley Federal del Trabajo.

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

16. Por lo tanto, si el escrito de recurso de revisión se presentó el **martes catorce de febrero de dos mil veintitrés**, se concluye que el recurso es **oportuno**.

III. LEGITIMACIÓN

17. Esta Suprema Corte considera que **********, en su carácter de mandatario judicial de **********, cuenta con la legitimación necesaria para interponer el presente recurso de revisión, pues está probado que dicho carácter se le reconoció en el juicio de amparo directo ********** del índice del Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito[2].

IV. ESTUDIO DE PROCEDENCIA DEL RECURSO

18. Esta Suprema Corte considera que el asunto no reúne los requisitos necesarios de procedencia y, por lo tanto, debe desecharse. Esta conclusión se sustenta en las siguientes razones:

A. Cuestiones necesarias para analizar el asunto.

19. Por ser una cuestión de estudio preferente, esta Primera Sala se avoca a determinar la procedencia del presente recurso de revisión. Para ello, resulta necesario tener en cuenta los argumentos expuestos en la demanda de amparo directo -principal-, así como las consideraciones de la sentencia recurrida y los agravios hechos valer, origen de esta revisión.

20. **Demanda de amparo directo.** La parte quejosa y recurrente expuso, en esencia, los siguientes argumentos en su escrito de demanda:

- **PRIMERO.** Lo constituye el primer considerando (en los incisos 2 al 9) de la sentencia impugnada, en los que se determinó que al presente asunto no le era aplicable el plazo de tres años para ejercer la acción por vicios

[2] Mediante acuerdo de once de abril de dos mil veintidós.

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

ocultos que establece el artículo 26, fracciones III y III Bis de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México). Con tal determinación se violaron los artículos 2142, 2144 y 2149, en relación con los artículos 1910 al 1934, todos del Código Civil para el Distrito Federal; así como los artículos 1 al 9 y, 26 fracciones III y III Bis de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), por una inadecuada aplicación.

- Lo anterior porque la determinación de la Sala responsable (justificada en que esos preceptos se refieren a áreas de uso común y no privadas), vulnera los principios de igualdad y no discriminación al resultar ilógico que el contexto de los preceptos invocados sea letra muerta, estéril, falto de lógica, ya que la finalidad de la ley es proteger al débil en las relaciones contractuales. Por tanto, si la empresa vendedora es una experta en el tema inmobiliario, existe desigualdad no solo económica sino también en los parámetros exigidos a las partes para hacer valer sus derechos. En ese sentido, al no ser claro el artículo 26, fracciones III y III Bis (pues los bienes del uso común son los contemplados en el diverso artículo 767 y siguientes del Código Civil local), se tiene que resulta totalmente ilógico que se refiera a bienes de uso común como los cimientos, muros de carga, columnas estructurales (que no son objeto de uso), pues resultan imposibles de visualizar, lo que se traduce en letra muerta. Por tanto, el precepto en cuestión debe interpretarse en el sentido de que se trate del área afectada y no solo de los bienes de uso común.
- Asimismo, estima que el artículo 2149 del Código Civil para el Distrito Federal debe interpretarse en el mismo sentido en que este Alto Tribunal se pronunció respecto al diverso 1934 de los Códigos Civiles Federal y para el entonces Distrito Federal en la jurisprudencia 1a./J. 113/2011 de rubro: “DAÑOS CAUSADOS EN TÉRMINOS DEL CAPÍTULO V DEL TÍTULO PRIMERO DE LOS CÓDIGOS CIVILES FEDERAL Y PARA EL DISTRITO FEDERAL. INICIO DEL CÓMPUTO DEL PLAZO PARA QUE OPERE LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN RELATIVA A SU REPARACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 1934 DE DICHOS ORDENAMIENTOS”, es decir, que el plazo para ejercer la acción por vicios ocultos inicie a partir de que se conozcan los daños y no cuando se produjeron los daños (ya que desde la entrega del bien inmueble no pueden apreciarse los vicios que no son vistos).
- La Sala responsable violó la garantía de seguridad jurídica al no entrar al fondo del asunto, pues únicamente se ciñó a la cuestión de la excepción de prescripción, por lo cual no hizo caso a la prueba pericial aportada en la que la tercera interesada quedó conforme con el vicio reclamado.

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

- **SEGUNDO**. Se impugna el considerando 1 (inciso del 10 al 29) de la sentencia reclamada, pues vulnera el artículo 340 del Código de Procedimientos Civiles y los artículos 2142, 2144, 2149 del Código Civil local.
    - La tercera interesada nunca objetó el acuse de recibo referente a haber interrumpido la prescripción, mediante la presentación de una diversa demanda de fecha de treinta de mayo dos mil diecinueve en contra de ella ante el Juzgado Décimo Séptimo Civil de Proceso Oral de la Ciudad de México en el expediente **********. Por tanto, si la tercera interesada no dijo nada al respecto, es evidente que dicha documental quedó perfeccionada, con lo que se demuestra que sí se interpeló judicialmente dentro del año de entrega (con independencia de que esa demanda se hubiere desestimado por incompetencia), en términos del artículo 340 del Código adjetivo referido.
    - Cuestiona lo sostenido por la autoridad responsable en los incisos 11 al 23 de la sentencia, en relación con la aplicación del criterio relacionado con que no se interrumpe el plazo de prescripción cuando se desestima la demanda, pues considera que, en el caso que nos ocupa, no se decretó ninguna excepción dilatoria o procesal, sino que el Juez de Proceso Oral únicamente desechó la demanda sin hacer un pronunciamiento referente a una excepción dilatoria.
    - En ese sentido, estima aplicable la tesis (IV Región) 2o.21 C (10a.) de rubro: “PRESCRIPCIÓN NEGATIVA O EXTINTIVA. DEBE DESCONTARSE DEL PLAZO PARA DETERMINAR SI OPERÓ, EL TIEMPO DE TRAMITACIÓN DEL DIVERSO JUICIO EN EL QUE SE HIZO VALER EL DERECHO CUYA PÉRDIDA SE PRETENDE.”, así como la tesis XX.70 C. de rubro: “PRESCRIPCIÓN. EL MEDIO PREPARATORIO A JUICIO EJECUTIVO INTERRUMPE LA.”
    - Por otro lado, estima que la tercera interesada aceptó haber sido interpelada por la parte quejosa al haber formulado las posiciones siguientes: “… que fue decisión propia de usted el decir que levantara todo el piso…” y “…que usted le llamó a la constructora, para pedir que le repararan el piso abombado…”.

- **TERCERO**. Se duele del considerando 1 de la sentencia (incisos 30 al 40), pues se violan los artículos 2142 al 2149 del Código Civil por una inadecuada aplicación, ya que se omite que el artículo 2139 de dicho ordenamiento tiene el mismo concepto referente a la exigibilidad de la acción indemnizatoria, siendo más coherente con la exigibilidad de dicha prestación a partir de que el adquirente tenga noticia de la carga o servidumbre.
    - El a quo soslaya sus propias determinaciones al dejar de advertir que por auto de trece de febrero de dos mil veinte, decretó la

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

extemporaneidad en que incurrió la parte demandada para objetar las pruebas documentales aportadas por la parte quejosa (respecto del acuse de recibo de la demanda ante el Juez Oral); determinación que quedó firme.

- La autoridad responsable se equivoca al aplicar el criterio aislado de registro digital 210981 y la jurisprudencia 1a./J. 124/2008, puesto que datan con anterioridad a la vigencia de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles referida (posterior a dos mil catorce). Estima aplicable la tesis XX.70 C.

- **CUARTO**. Se duele de los incisos 41 al 47 de la sentencia reclamada, pues viola los artículos 81 y 82 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ya que la Sala responsable se ciñó única y exclusivamente a pronunciarse respecto de la prescripción planteada por la tercera interesada sin abordar los demás elementos y puntos litigiosos, por lo que se apartó de toda cuestión referente a las interpelaciones de tipo extrajudicial que se le hicieron a la tercera interesada. Estas interpelaciones se advierten de las posiciones 18 y 19 que formuló la misma tercera interesada, lo que constituye una confesión por ella misma (estima aplicable las tesis I.8º.C.53 C y X.1º.5 L).

- **QUINTO**. El inciso 48 de la sentencia reclamada le causa perjuicio al violar los artículos 1°, 14, 16 y 17 de la Constitución Federal en relación con el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles local, por una inadecuada interpretación y aplicación.
  - Se queja de la condena en costas que le fue aplicada con fundamento en la fracción III del artículo 140 del Código adjetivo, pues, a su consideración, ambas instancias difirieron en el análisis referente a la aplicación del artículo 26, fracción III y III Bis de la Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal, pues el juzgador de primera instancia no lo estudió mientras que la sala responsable sí, de manera que no se encuadra en alguna de las hipótesis del artículo 140 mencionado.
  - La Sala responsable viola el precepto citado referido puesto que en primer término no establece en qué consiste la temeridad o mala fe; antes bien, se pronuncia sesgadamente hacia la actitud fraudulenta de la demandada.
  - Fue parcial al resolver la condena en costas, puesto que no leyó o quiso leer el contexto cabal de la litis planteada, las razones por las cuales no habría de acogerse la excepción de prescripción intentada. En ninguna de las sentencias se da el supuesto de que la parte actora haya sido condenada ni que esas sentencias sean conformes de toda conformidad en su parte resolutiva, pues se decretó la improcedencia de la acción sin que se haya condenado; por tanto, la autoridad responsable no refirió las razones por las cuales impuso la condenación en costas.

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

- **SEXTO**. La sentencia reclamada viola los artículos 1°, 14, 16, 17 de la Constitución Federal. Se cuestiona la constitucionalidad del artículo 2149 del Código Civil para el Distrito Federal, pues considera que debe ser interpretado conforme a la Convención Americana sobre Derechos Humanos (en específico el artículo 26, así como el 21 y 24), atendiendo a la regla interpretativa del principio pro persona con base en el artículo 1° constitucional.
    - El artículo 2149 del Código Civil, así como las fracciones III y III Bis del artículo 26 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de para el Distrito Federal se apartan del derecho a la propiedad privada (artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos en adelante CADH), así como del derecho de igualdad ante la ley (artículo 24 de la CADH) por dar cabida a que el lapso para hacer valer la acción redhibitoria es por un año contado a partir de la entrega del bien, lo que hace que dichas disposiciones resulten estériles, faltos de lógica jurídica que no se contextualiza con la realidad en el que suceden las adquisiciones de inmuebles, ya que conlleva al adquirente a adivinar desde la entrega del bien los vicios ocultos, cuando éstos de suyo no pueden manifestarse hasta en tanto ocurra algún hecho o circunstancia que haga que tal vicio se manifieste; por lo mismo, el término o lapso que disponen los preceptos impugnados resultan ilusorios e inefectivos.
    - Dichos preceptos son deficientes y omisos en regular con una perspectiva de equidad, el derecho de quienes adquieren una vivienda, pues el grueso de ellos son destinatarios que nada o poco entienden en relación con las instituciones y figuras relacionadas con el tema.
    - Los preceptos resultan ser inconstitucionales por ser ilusorios e inefectivos a las expectativas de quienes adquieren algún bien inmueble, pues no se adecuan a las necesidades de los adquirentes y, en cambio, sí resultan obscuros e inoperantes al imponer un año a partir de la entrega del bien, cuando en realidad, debe tomarse en cuenta que quien adquiere un inmueble por lo general no son peritos en la materia, a contraposición de quien enajena, del que hace de los desarrollos habitacionales su oficio y objeto social. De esta manera, los preceptos pecan de opacidad al resultar imposible para la naturaleza humana descubrir los vicios ocultos durante el primer año de la entrega, pues hay casos, como en la especie, que el vicio se manifestó casi al término del año de la entrega.
    - Los preceptos que se alegan inconstitucionales son estériles en su aplicación puesto que es confuso al plantear como una panacea el término de tres años para reclamar la acción redhibitoria por vicios ocultos para los casos de áreas y bienes comunes; lo cual solo trae confusión y falsas expectativas al ser oscura dicha disposición, pues

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

hasta este momento resulta imposible que exista alguna demanda por la cual se reclamen vicios ocultos de áreas comunes.

- Resulta necesario que, en la especie, se adecúen los preceptos aludidos a las circunstancias lógicas que den lugar a regular a la luz de las disposiciones constitucionales y convencionales, para establecer que el término para ejercer la acción por vicios ocultos sea por un año pero que su inicio se cuente a partir de que se tenga conocimiento pleno de la existencia del vicio oculto (y no a partir de la entrega del bien), tal como ocurre en los reclamos de daños derivados de hechos ilícitos, en términos de la jurisprudencia de esta Primera Sala 1a./J. 113/2011 de rubro: "DAÑOS CAUSADOS EN TÉRMINOS DEL CAPÍTULO V DEL TÍTULO PRIMERO DE LOS CÓDIGOS CIVILES FEDERAL Y PARA EL DISTRITO FEDERAL. INICIO DEL CÓMPUTO DEL PLAZO PARA QUE OPERE LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN RELATIVA A SU REPARACIÓN, CONFORME AL ARTÍCULO 1934 DE DICHOS ORDENAMIENTOS."
- De ahí que el artículo 26, fracción III y III Bis de la ley local referida resultan ser merecedores de una revisión constitucional al establecer con sesgos orientados hacia favorecer a los desarrolladores de inmuebles, por lo cual con una perspectiva de equidad y la aplicación de principios rectores de la ley, en la que a situaciones iguales impera la aplicación de la misma ley y por ende no existe impedimento racional en la aplicación del criterio jurisprudencial invocado para adecuar el texto de los preceptos cuya inconstitucionalidad se reclama.

21. **Sentencia recurrida.** El Tribunal Colegiado, en el considerando sexto[3] de la sentencia de amparo estimó que los conceptos de violación carecían de eficacia, bajo los argumentos siguientes:

- Previo a dar contestación a los conceptos de violación, se menciona que en ellos el planteamiento fundamental consiste en que la determinación que tuvo por extinguida la acción ejercida (acción quanti minoris) es contraria a los derechos humanos de la parte quejosa.

- Se señala que en términos generales se adujo: i) la inconstitucionalidad e inconvencionalidad del artículo 2149 del Código Civil vigente en la Ciudad de México; ii) la interpretación de dicho precepto en el sentido de que el plazo de un año para la extinción de la acción de saneamiento de vicios ocultos de bienes inmuebles comienza a partir de que se tiene conocimiento de tales vicios y no a partir de la entrega del bien; iii) la

[3] La sentencia de amparo lo señaló como considerando séptimo.

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

aplicación de otros preceptos legales para considerar un plazo mayor; iv) la interrupción del plazo de prescripción.

- En ese sentido, se anunció que la sentencia dividiría el estudio del asunto en dos apartados generales: A. La norma contenida en el artículo 2149 del Código Civil vigente en la Ciudad de México es de caducidad y no de prescripción extintiva; y B. Aun en el caso de que se examine la litis constitucional dentro del supuesto jurídico de la prescripción, los conceptos de violación no son aptos para desvirtuar la actualización de la extinción de la acción de saneamiento de vicios ocultos.

- A. La norma contenida en el artículo 2149 del Código Civil vigente en la Ciudad de México es de caducidad y no de prescripción extintiva.
    - En este apartado el tribunal colegiado analiza el artículo señalado con base en su propia tesis I.4o.C.212 de rubro: “PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA Y CADUCIDAD. DIFERENCIAS.”, para sostener que el mismo no trata de una prescripción sino de una caducidad (ello, a partir de una interpretación gramatical, teleológica, así como del análisis de la materia y figura de esta figura procesal, de la previsibilidad del derecho y causa generadora, el interés protegido, la disponibilidad de los derechos).
    - Al arribar a esa conclusión, el tribunal colegiado calificó inoperantes los conceptos de violación relacionados con la validez jurídica de la prescripción extintiva. Aunado a que no se desvirtuó que, en el caso, se hubiere actualizado la consecuencia de derecho del artículo 2149 del Código Civil local, consistente en la extinción de la acción al haberse instaurado el juicio fuera del plazo de un año previsto en la ley.

- B. Aun en el caso de que se examine la litis constitucional dentro del supuesto jurídico de la prescripción, los conceptos de violación no son aptos para desvirtuar la actualización de la extinción de la acción de saneamiento de vicios ocultos.
    - En este apartado se menciona que los conceptos de violación formulados tampoco son aptos para evidenciar violaciones a derechos humanos.
    - Como cuestión preliminar se menciona que en el contrato de compraventa no se convino plazo con relación a los vicios ocultos, por lo que la ley actúa en suplencia de su voluntad.
    - Sobre la acción ejercida y la elección de la norma, el tribunal colegiado menciona que la parte actora ejerció la acción estimatoria o quanti minoris (reducción del precio pagado por el inmueble) como saneamiento por vicios ocultos, contenido en los artículos 2142 y 2144 del Código Civil local. Por tanto, el artículo aplicable a la controversia es el 2149 del mismo ordenamiento que dispone que

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

"l*as 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, contados a partir desde la entrega de la cosa enajenada, sin perjuicio en el caso especial a que se refieren los artículos 2138 y 2139*".

- En cuanto a las alegaciones del quejoso sobre la aplicabilidad de preceptos legales distintos (artículo 1934, 2138 y 2139 del mismo ordenamiento, así como el artículo 26, fracciones III y III Bis de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el tribunal colegiado estimó que respecto del último de ellos, la ley vigente no contiene el plazo de tres años que alega el quejoso (menciona que el quejoso a lo mejor se refirió al texto de la ley anterior), aunado a que la aplicación de ese precepto está referida para áreas de uso común (y no a unidades de propiedad privada). En cuanto a la aplicabilidad del artículo 1934 del Código Civil, se concluyó que no resulta aplicable al caso concreto, pues en la demanda no se ejercitó la acción de indemnización de daños y perjuicios por hechos ilícitos. De la misma manera, respecto de la aplicación de los artículos 2138 y 2139, se sostuvo que son normas de aplicación específicas (se refieren, especialmente, al caso en el que sobre la finca enajenada pesa un gravamen, sin conocimiento del adquirente; de tal modo que la acción indemnizatoria de ese caso especial se extingue en un año a partir de que el adquirente tenga noticia del gravamen), por lo que no resultan aplicables al caso concreto.

- **IV. Alegaciones de inconstitucionalidad e inconvencionalidad del artículo 2149 del Código Civil para el Distrito Federal y del artículo 26, fracciones III y III Bis de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.**
  - El tribunal colegiado hizo referencia a los conceptos de violación de inconstitucionalidad que hizo valer el recurrente para mencionar que son ineficaces.
  - Respecto del artículo 26, fracciones III y III Bis de la Ley de Propiedad en Condominio local se menciona que son inoperantes, pues dicho precepto no se advierte que le hubiere sido aplicado al quejoso en el acto reclamado.
  - En cuanto a la inconstitucionalidad del artículo 2149 del Código Civil local, el tribunal colegiado hace referencia a que el agravio del quejoso consiste en que dicho precepto debe ser interpretado en el sentido de que el plazo de un año para ejercer la acción para el saneamiento por vicios ocultos debe contarse a partir de que se tiene conocimiento de la existencia de los vicios ocultos y no a partir de la entrega del bien.

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

- Al respecto, el tribunal hizo referencia a que esta Primera Sala ha sustentado el criterio respecto de los requisitos mínimos que deben satisfacerse para hacer un planteamiento de inconstitucionalidad (1a./J. 58/99), así como el diverso de la Segunda Sala (2a./J. 123/2014) para concluir que el quejoso no realizó un verdadero ejercicio de contrastación de la norma fundamental o convencional, con el artículo cuestionado.
- No obstante ello, el colegiado atendió las alegaciones que el quejoso formuló, mismas que calificó como infundadas.
- En principio, se dijo que los derechos que estimó vulnerados, esto es, los derechos que consagran los artículos 21 (propiedad privada), 24 (igualdad ante la ley) y 26 (desarrollo progresivo) de la CADH, no tienen relación de manera específica y directa con la porción normativa que se impugna del artículo 2149 del Código Civil local; artículo que en todo caso está relacionado con el derecho de acceso a la justicia pero en modo alguno regula o incide directamente cuestiones de propiedad, de igualdad de las personas o incumplimiento del compromiso de progresividad de derechos humanos.
- Tampoco existen elementos para considerar que el precepto en comento transgrede los principios de igualdad y no discriminación, pues el precepto no hace un trato diferenciado entre personas y grupos que guardan una misma situación frente a la norma, y menos aún, alguna distinción basada en una de las categorías sospechosas previstas en el artículo 1° constitucional.
- De la misma manera, no se advierte que la aplicación en la sentencia infringió tales principios, puesto que no se realizó la aplicación desigual del precepto. La norma es igualmente aplicable tanto a los enajenantes como a los adquirentes, de manera que no existe un trato diferenciado o un privilegio a favor de alguno, sino que la prescripción es igualmente aplicable a unos y a otros.
- Se hizo referencia a que no pasaba desapercibido que al citarse los artículos 1°, 14, 16 y 17 de la Constitución Federal, quizá el quejoso quiso referirse a la pretendida violación al principio de seguridad jurídica y a las garantías judiciales a que se refiere el artículo 8 de la CADH.
- Sin embargo, aún bajo estos supuestos, la pretendida inconstitucionalidad sería infundada.
- Lo anterior porque el plazo de un año que contempla el artículo impugnado, contado a partir de la entrega del inmueble enajenado, previsto en el artículo en cita, constituye la presunción de la ley de que en ese lapso: a) son susceptibles de emerger o advertirse los vicios del inmueble que permanecían ocultos, y b) es factible ejercer la acción de saneamiento en la vía judicial. También persigue la

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

finalidad de generar seguridad jurídica para que el reclamo de vicios ocultos no quede indeterminado en el tiempo.

- En el caso que se analiza, el tribunal colegiado estimó que el precepto no produjo la violación a los derechos humanos del quejoso, toda vez que la extinción de la acción derivó de la ineficacia del primer juicio instaurado por el comprador.
- La inoportunidad de la segunda demanda no derivó primordialmente de lo dispuesto en el artículo en comento sino que, de facto, se debió a la forma en que la primera demanda fue promovida. Acontecería una valoración distinta, en el caso de que los desperfectos hubiesen emergido después del plazo de un año, sin embargo, ello no aconteció aquí.

- IV. Alegaciones acerca de que el artículo 2149 del Código Civil local debe interpretarse en términos similares al 1934 del propio ordenamiento.
  - No asiste razón al quejoso, debido a que el criterio jurisprudencial de esta Primera Sala 1a./J. 113/2011 (que interpreta el diverso artículo 1934) y que el quejoso pretende que se utilice para interpretar el artículo 2149 del Código Civil local, se dijo que dicho criterio trata el caso en que la parte adquirente tiene conocimiento del daño después de vencido el plazo previsto en la ley, así como que no es posible aplicarlo al precepto mencionado dadas las características particulares de la acción de saneamiento por vicios ocultos.
  - Tal conclusión se arribó con base en el Amparo Directo en Revisión 1950/2015 de esta Primera Sala y el tribunal colegiado justificó su aplicación con base en que: i) la jurisprudencia mencionada interpretó el artículo 1934 del Código Civil local que está dentro del capítulo que regula la responsabilidad civil que nace de los actos ilícitos; ii) en cambio, en la sentencia referida de esta Primera Sala, se revisó la regularidad constitucional del diverso artículo 1641 del Código Civil del Estado de Guanajuato, que es una disposición prácticamente concordante con el artículo 2149 en análisis; iii) la jurisprudencia fue aprobada en octubre de dos mil once, mientras que la sentencia del amparo directo en revisión referido se resolvió en noviembre de dos mil quince.
  - En ese asunto, esta Primera Sala concluyó la razonabilidad y proporcionalidad de la norma legal (similar al artículo 2149) que fija el plazo de seis meses para el ejercicio de la acción de saneamiento por vicios ocultos, y se estimó que no se traduce en denegación u obstáculo para el acceso efectivo a la jurisdicción ya que, por su naturaleza, dicha acción debe ejercerse en breve término a partir de la entrega del bien. Por tanto, se estimó aplicable la sentencia de referencia y no el criterio jurisprudencial al que hizo mención el quejoso.

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

- V. Motivos de inconformidad sobre la interrupción de la prescripción.
  - Los argumentos son infundados porque no se desvirtuó lo considerado en la sentencia reclamada, en cuanto a que con base en el artículo 1168 del Código Civil, la demanda fue promovida por primera vez en tiempo pero fue desechada, lo cual no interrumpió el plazo para el ejercicio de la acción.
  - Por otra parte, las posiciones de la parte demandada a las que hace referencia el quejoso, tampoco equivalen a una interpelación judicial.
  - Tampoco es aplicable el criterio jurisprudencial (IV Región) 2o.21 C (10a.), pues éste no se refiere a la interrupción de la prescripción sino a la suspensión del plazo. Aun en el caso de que se aceptara que el plazo se suspendió con la tramitación de un juicio, no está acreditado que la suspensión haya operado hasta la fecha en que se presentó la segunda demanda.
  - La otra tesis que alude el quejoso (“PRESCRIPCIÓN. EL MEDIO PREPARATORIO A JUICIO EJECUTIVO INTERRUMPE LA.”), se refiere a una hipótesis diferente a la del caso en cuestión.

- VI. Alegaciones contra la condena en costas.
  - Se declararon infundados los argumentos tendentes a combatir la condena en costas, pues la hipótesis que le fue aplicada del artículo 140 del Código adjetivo, aplica a la parte que fue vencida sin que implique una declaración de condena.

22. Con base en esas consideraciones, se declaró sin materia el amparo adhesivo.

23. **Agravios**. En desacuerdo con las consideraciones que sostuvo el Tribunal Colegiado de Circuito, el mandatario judicial de ********** interpuso el recurso de revisión que se analiza en esta instancia, en el cual, hizo valer los siguientes cuatro agravios:

- **PRIMERO**. Se duele del considerando séptimo (en realidad sexto), pues considera que vulnera lo dispuesto en el artículo 1° y 17 de la Constitución Federal, al realizar un análisis respecto a la diferenciación entre el significado de caducidad y prescripción, es decir, resolviendo cuestiones que no fueron materia del juicio y la propia ley expresamente determina la prescripción como forma de liberarse de una obligación por el solo transcurso del tiempo; evadiendo entrar al fondo del asunto.
  - Menciona como preceptos violados por errónea interpretación de los artículos 2142, 2144, 2149 y 2157 en concordancia con el artículo 1934 del Código Civil, todos de esta Ciudad, el artículo 21 y 24 de la

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

CADH, así como el artículo 1, 4, párrafo cuarto y 14 de la Constitución Federal y el artículo 26, fracciones III y III Bis de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

- La jurisprudencia con registro digital 160583 que invocó en su demanda de amparo, si bien se pronuncia sobre la responsabilidad civil que nace de actos ilícitos (interpretación del artículo 1934 del Código Civil), lo cierto es que expresa la misma hipótesis de aplicación que el artículo 2149 del Código Civil, pues son las mismas razones en el sentido de que el afectado se entera de la existencia de los vicios ocultos, pues antes de que se entere y existiendo éstos, resulta imposible para cualquier persona (no siendo perito) para visualizar dicho vicio oculto; por lo cual no hay razón para discriminar ésta situación.
- Se pasa desapercibido que la vendedora es una empresa constructora de desarrollos habitacionales y empresariales, es decir, no es cualquier improvisado, por lo que al enajenar un bien inmueble a sabiendas de que los materiales y técnicas eran insuficientes, ello da lugar a presumir una actitud de interés económico en ahorrar en la calidad y cantidad de materiales, lo cual, al encubrirlos, resulta que, además de doloso también es un acto ilícito.
- De esta manera, la jurisprudencia mencionada de esta Primera Sala contiene la ratio legis referente al momento por el que se debe partir para el ejercicio de la acción de responsabilidad por reparación del daño, esto es, a partir de que se tenga conocimiento del daño y no como lo dispone el artículo 2142 del Código Civil, esto es, a partir de la entrega del bien inmueble, pues es imposible visualizar estos vicios durante ese lapso (debido a que se requeriría una prueba pericial en ingeniería civil para encontrar los desperfectos en la colocación de losetas o revestimientos).
- Resulta desacertada la relación que hizo el tribunal colegiado al señalar que es aplicable el criterio jurisprudencial que interpreta el artículo 1641 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, ya que el razonamiento que ese asunto tiene genera una cultura de protección hacia quien debiera realizar sus obras de construcción con responsabilidad; aunado a que no es el mismo contexto que ocurre en el Estado de Guanajuato con la Ciudad de México.
- En ese sentido, sobreproteger sus intereses económicos por encima de la protección a la seguridad de los gobernados es vulneradora de los derechos humanos al derecho de propiedad privada (artículo 21 de la CADH), puesto que teniendo en cuenta el artículo 1° constitucional, la lógica nos permite inferir no solo favorecer o sobre proteger sino por razones de contexto que los vicios ocultos precisamente por ser de difícil o imposible exposición a la vista del adquirente, no puede ejercitarse cuando éstos aún no han sido

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

manifestados a partir de la celebración del contrato, ya que éstos aún resultan incólumes, no apreciables y de imposible visualización.

- Por ende, resulta inconstitucional el artículo 2149 del Código Civil local al establecer el plazo de un año para el ejercicio de la acción para el saneamiento por vicios ocultos, a partir de la adquisición del inmueble, ante la imposibilidad fáctica de percibirlos, correspondiendo en todo caso al enajenante la carga de la prueba respecto al momento en que necesariamente se haya manifestado la existencia de los vicios ocultos.
- La decisión del tribunal resolutor respecto del artículo 26, fracción III y III Bis de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles en cuanto a que el término de tres años para reclamar vicios ocultos, solo es respecto de los espacios de uso común, de manera que tales preceptos resultan carentes de sensibilidad, de objetividad, encubriendo prácticas desleales de las constructoras.

- **SEGUNDO.** Lo constituye el inciso IV de la sentencia de amparo al violar los artículos 2149 y 1934 del Código Civil local por inexacta interpretación, vulnerando los derechos fundamentales contenidos en la Constitución Federal y los tratados internacionales.
  - Se duele de la diferenciación que hizo el tribunal colegiado en cuanto a las figuras de caducidad y prescripción, puesto que ello implica generar mayor inseguridad jurídica. Esto es así porque del artículo 2139 se establece literalmente el concepto de prescripción, aunado a que en todo el capítulo denominado “de la evicción y saneamiento” no existe el vocablo “caducidad”; de ahí que el tratamiento que le da el Código Civil local a la figura de la evicción y saneamiento es de prescripción, con lo que se apartó de los artículos 21 y 24 de la CADH, así como de los artículos 1°, 4, párrafo séptimo, de la Constitución Federal.
  - La Magistrada ponente omite actuar con sensibilidad para interpretar la ley, armonizándola tanto con el contexto en que se encuentran expresados los hechos, como en lo acreditado en autos siendo que no visualiza que la tercera interesada ya obtuvo un lucro a sabiendas de que la colocación de losetas no fue el adecuado, por lo que en términos del artículo 20 del Código Civil local, el tribunal colegiado realizó una interpretación vana de los preceptos legales que invocó.
  - De ahí que el tribunal colegiado transgrede lo dispuesto por el artículo 17 constitucional, pues se fue más al estudio de la caducidad y la prescripción que al fondo del asunto; contrariando las directrices emitidas por este Alto Tribunal en la tesis jurisprudencial de registro digital 2023791. Por tanto, se debió analizar los

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

elementos de prueba aportados, entre ellos, la pericial en materia de ingeniería civil.

- **TERCERO**. Lo constituye el apartado V de la sentencia de amparo, pues se vulneran los artículos 335 y 340 del Código adjetivo en materia civil de la Ciudad de México, en relación con el diverso artículo 1168, fracción III del Código Civil local, por una indebida interpretación.
  - Insiste en que la posición que formuló la tercera interesada sí constituye una de las hipótesis que establece el artículo 1168 para interrumpir la prescripción, así como que la copia sellada del escrito de demanda presentado el 30 de mayo de 2019 sí interrumpió la prescripción.

- **CUARTO**. Lo constituye el apartado VI de la sentencia de amparo, pues se vulneran los artículos 1° y 17 de la Constitución Federal, en relación con el artículo 8 de la CADH, artículo XVIII de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, concomitantemente el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles y, en especial, su fracción IV, por una indebida y deficiente interpretación conforme.
  - El tribunal colegiado se apartó de realizar una interpretación teleológica del artículo 140 del Código adjetivo mencionado y del diverso 126 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México, por cuanto que con ello se vulnera el derecho humano a reclamar justicia (consagrado en el artículo 8 de la CADH, así como el artículo XVIII de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre.
  - Lo anterior porque con la amenaza o amago de condena en costas, se coarta el derecho fundamental de acudir en el resarcimiento de la vulneración de derechos afectados, razón por la cual no solo resulta injusto sino ilegal la porción que contiene la fracción IV del artículo 140 referido. Resulta ilegal y transgrede, además de los instrumentos referidos, el artículo 1° y 17 de la Constitución Federal.
  - Sin que en los textos legales invocados, en ninguna de sus partes, se contempla el pago de costas, de hecho, se prohíben.

B. Procedencia en el Caso Concreto.

24. A partir de la anterior síntesis argumentativa, corresponde formular el siguiente cuestionamiento:

¿Se actualizan los requisitos de procedencia del recurso de revisión en amparo directo, previstos en los artículos 107, fracción IX, de la Constitución Federal y 81, fracción II, de la Ley de Amparo?

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

25. Como se anticipó, la respuesta a esta interrogante es negativa, atento a lo siguiente:

26. Al respecto, es necesario acudir al texto de los artículos 107, fracción IX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos[4] y 81, fracción II, de la Ley de Amparo,[5] en los que se establece que el recurso de revisión en amparo directo es procedente cuando se decida sobre la constitucionalidad o inconstitucionalidad de una norma general, cuando se establece la interpretación directa de un precepto constitucional o de los derechos humanos previstos en los tratados internacionales de los que el Estado mexicano es parte, o bien, si en dichas sentencias se omite el estudio de tales cuestiones, a pesar de haber sido planteadas, siempre que a juicio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación el asunto revista un interés excepcional en materia constitucional o de derechos humanos.

27. A partir de esas premisas, para que el recurso de revisión en amparo directo sea procedente, es necesario que se cumplan los requisitos siguientes:

a) Que el tribunal colegiado resuelva sobre la constitucionalidad o

---

[4] *"**Artículo. 107**.- Las controversias de que habla el artículo 103 de esta Constitución, con excepción de aquellas en materia electoral, se sujetarán a los procedimientos que determine la ley reglamentaria, de acuerdo con las bases siguientes:*
[…]
IX.- En materia de amparo directo procede el recurso de revisión en contra de las sentencias que resuelvan sobre la constitucionalidad de normas generales, establezcan la interpretación directa de un precepto de esta Constitución u omitan decidir sobre tales cuestiones cuando hubieren sido planteadas, siempre que a juicio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación el asunto revista un interés excepcional en materia constitucional o de derechos humanos. La materia del recurso se limitará a la decisión de las cuestiones propiamente constitucionales, sin poder comprender otras. En contra del auto que deseche el recurso no procederá medio de impugnación alguno;
[…]".

[5] *"Artículo 81. Procede el recurso de revisión:*
[…]
II. En amparo directo, en contra de las sentencias que resuelvan sobre la constitucionalidad de normas generales que establezcan la interpretación directa de un precepto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos u omitan decidir sobre tales cuestiones cuando hubieren sido planteadas, siempre que a juicio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación el asunto revista un interés excepcional en materia constitucional o de derechos humanos. La materia del recurso se limitará a la decisión de las cuestiones propiamente constitucionales sin poder comprender otras."

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

inconstitucionalidad de una norma general, o se establezca la interpretación directa de un precepto de la Constitución o de los derechos humanos establecidos en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, o bien, si en dichas sentencias se omite el estudio de las cuestiones antes mencionadas, cuando se hubieren planteado en la demanda de amparo.

b) Que el problema de constitucionalidad señalado en el inciso anterior, a juicio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, revista un interés excepcional en materia constitucional o de derechos humanos.

28. En este sentido, habiéndose cumplido el requisito de constitucionalidad, se debe actualizar el diverso de interés excepcional en materia constitucional o de derechos humanos, cuando esta Suprema Corte de Justicia de la Nación advierta que aquélla dará lugar a un pronunciamiento novedoso o de relevancia para el orden jurídico nacional; también cuando lo decidido en la sentencia recurrida pueda implicar el desconocimiento de un criterio sostenido por este Alto Tribunal relacionado con alguna cuestión propiamente constitucional, por haberse resuelto en contra de dicho criterio o se hubiere omitido su aplicación.

29. Esto es, serán procedentes únicamente aquellos recursos que reúnan *ambas* características. De ahí que basta que en algún caso no esté satisfecha cualquiera de esas condiciones, o ambas, para que el recurso sea improcedente. Por lo tanto, la ausencia de cualquiera de esas propiedades es razón *suficiente* para desechar el recurso por improcedente.

30. En el caso en concreto, esta Primera Sala considera que no se satisface el primero de los requisitos para la procedencia del recurso de revisión, pues de la lectura de los conceptos de violación no se advierte que la parte quejosa hubiese planteado un genuino planteamiento de constitucionalidad, como lo es, la

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

constitucionalidad o inconstitucionalidad de una norma general, o determinar la interpretación directa de un precepto de la Constitución o de los derechos humanos previstos en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte.

31. Lo anterior en función de que para impugnar la constitucionalidad de una norma de carácter general, es indispensable cumplir requisitos mínimos que permitan abordar su estudio, a saber: a) El señalamiento de la norma constitucional o convencional que contenga el derecho fundamental; b) La invocación de una disposición secundaria que constituya el acto reclamado y hubiera sido aplicado; y, c) Los conceptos de violación en los que trate de demostrar, jurídicamente, que la ley impugnada resulta contraria a la hipótesis normativa constitucional.[6]

32. Por tanto, de la lectura de la demanda de amparo, se aprecia que la parte quejosa formula en su concepto de violación sexto un aparente planteamiento de constitucionalidad, consistente en la impugnación de la constitucionalidad del artículo 2149 del Código Civil para el Distrito Federal (así como del artículo 26, fracciones III y III Bis de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal), pues, a su consideración, debe ser interpretado conforme el artículo 26 de la Convención Americana sobre los Derechos Humanos (desarrollo progresivo)[7], así como con los artículos 21 (derecho a la propiedad privada)[8] y 24

---

[6] Véase la jurisprudencia de esta Sala de rubro: “CONCEPTOS DE VIOLACIÓN EN DEMANDA DE AMPARO DIRECTO. LA IMPUGNACIÓN DE CONSTITUCIONALIDAD DE DISPOSICIONES LEGALES PRECISA DE REQUISITOS MÍNIMOS A SATISFACER.” (Jurisprudencia 1a./J. 58/99, registro digital 193008, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo X, Noviembre de 1999, página 150).

[7] “*CAPITULO III*
Derechos Económicos, Sociales y Culturales
Artículo 26
Desarrollo Progresivo
Los Estados Partes se comprometen a adoptar providencias, tanto a nivel interno como mediante la cooperación internacional, especialmente económica y técnica para lograr progresivamente la plena efectividad de los derechos que se derivan de las normas económicas, sociales y sobre educación, ciencia y cultura, contenidas en la Carta de la Organización de los Estados Americanos, reformada por el Protocolo de Buenos Aires, en la medida de los recursos disponibles, por vía legislativa u otros medios apropiados.”

[8] “*Artículo 21*
Derecho a la Propiedad Privada
1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

(igualdad ante la ley)[9] de la propia convención, atendiendo el principio pro persona consagrado en el artículo 1° constitucional.

33. Lo anterior el quejoso lo formula sin exponer las razones por las cuáles considera que dicho precepto civil afecta de manera directa los derechos reconocidos en el instrumento internacional que invoca, pues, respecto del derecho de propiedad, únicamente menciona que la propiedad debe gozarse (no sufrirse) como en la especie, al haber adquirido un bien que por vicios ocultos hizo insufrible su posesión; mientras que, en cuanto al derecho de igualdad ante la ley, el quejoso menciona que el precepto impugnado (artículo 2149 del Código Civil local) al establecer como plazo para ejercer la acción intentada, un año contado a partir de la entrega del bien inmueble, genera inequidad entre él (adquirentes) y la empresa desarrolladora de inmuebles, ya que los primeros no son expertos en la materia y no pueden advertir dentro de ese plazo los vicios ocultos que el bien pudiera tener.

34. Respecto del artículo 26, fracciones III y III Bis de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el quejoso sostiene su inconstitucionalidad al estimar que establece postulados que obligan a los adquirentes a tener experticia sobre la localización de vicios ocultos, además de que se originen demandas ilusorias reclamando los vicios ocultos de áreas de uso común como lo son cimientos, muros de carga, estructurales, locales para el portero o de la administración.

35. Como se aprecia, los argumentos del quejoso no constituyen un genuino planteamiento de constitucionalidad, pues hace afirmaciones generales que no

---

2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.
3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por ley."

[9] "*Artículo 24*
Igualdad ante la Ley
Todas las personas son iguales ante la ley. En consecuencia tienen derecho, sin discriminación, a igual protección de la ley."

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

demuestran las razones concretas por las que el artículo 2149 del Código Civil para el Distrito Federal, a su parecer, es contrario a los artículos 21, 24 y 26 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; ni establece las disposiciones constitucionales que estima violadas por el artículo 26, fracciones III y III Bis de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. De manera que no se cumplen los requisitos necesarios establecidos por esta Primera Sala para tener sus argumentos como planteamientos de constitucionalidad.

36. En ese sentido, a partir de la lectura integral de la demanda de amparo, esta Sala estima que la pretensión del quejoso se traduce en que el plazo establecido en el artículo 2149 del Código Civil para el Distrito Federal para el ejercicio de la acción intentada (un año para bienes inmuebles), inicie a partir del conocimiento de los vicios ocultos —supuesto similar que consagran los diversos artículos 1934[10] y 2139[11] del propio ordenamiento— y no desde la entrega del bien inmueble, como lo prevé el propio artículo 2149; aspecto que se desenvuelve en el plano de mera legalidad al implicar solo la interpretación de la legislación civil y la aplicación de un criterio jurisprudencial[12] de este Alto Tribunal (que señaló el quejoso desde la demanda de amparo pero que no versa sobre un tema constitucional).

37. Ahora bien, en el supuesto que se considere que dichos argumentos constituyen un planteamiento de constitucionalidad, es de recordarse que el tribunal colegiado del conocimiento declaró, inoperantes los agravios relacionados con la inconstitucionalidad del artículo 26, fracciones III y III Bis de la Ley de Propiedad

[10] "*ARTICULO 1,934.- La acción para exigir la reparación de los daños causados en los términos del presente capítulo, prescribe en dos años contados a partir del día en que se haya causado el daño.*"
[11] "*ARTICULO 2,139.- 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 para la segunda, desde el día en que el adquirente tenga noticia de la carga o servidumbre*."
[12] De rubro: "DAÑOS CAUSADOS EN TÉRMINOS DEL CAPÍTULO V DEL TÍTULO PRIMERO DE LOS CÓDIGOS CIVILES FEDERAL Y PARA EL DISTRITO FEDERAL. INICIO DEL CÓMPUTO DEL PLAZO PARA QUE OPERE LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN RELATIVA A SU REPARACIÓN, CONFORME AL ARTÍCULO 1934 DE DICHOS ORDENAMIENTOS. (Tesis de jurisprudencia 1a./J. 113/2011 (9a.), registro digital 160583, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro III, Diciembre de 2011, Tomo 3, página 2206).

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal porque no le fue aplicado a la parte quejosa en la sentencia reclamada (aunado a que el texto vigente de dicho artículo no contiene el plazo de tres de años que adujo el quejoso).

38. En cuanto a la inconstitucionalidad del artículo 2149 del Código Civil local, el tribunal colegiado, en primer lugar, estimó ineficaces tales argumentos por estimar que no se planteó un verdadero ejercicio de contrastación del artículo mencionado con la norma fundamental o convencional.

39. No obstante esa declaración, el órgano de amparo dio contestación a los argumentos de inconstitucionalidad para concluir que el precepto impugnado no vulnera los derechos humanos de propiedad y de igualdad ante la ley, ni los derechos de igualdad y no discriminación. También, estimó que la cita de los artículos 1°, 14, 16 y 17 de la Constitución Federal realizada por el quejoso en su demanda de amparo, podía referirse a que el artículo 2149 del Código Civil vulnera el principio de seguridad jurídica y las garantías judiciales reconocidas en el artículo 8 de la CADH, sin embargo, estimó que dicho artículo tampoco vulnera esos derechos, pues, en el caso concreto, la extinción de la acción derivó de la ineficacia del primer juicio ordinario que inició el comprador.

40. En contra de la sentencia de amparo, el quejoso formula cuatro agravios en los que esencialmente desarrolla argumentos relacionados con: i) la violación de sus derechos humanos por parte del tribunal colegiado; ii) la indebida diferenciación que realizó el tribunal colegiado entre las figuras de prescripción y caducidad; iii) la errónea interpretación de los artículos 2142, 2144, 2149 y 2157 en concordancia con el artículo 1934, todos del Código Civil local, así como del artículo 26, fracciones III y III Bis de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; iv) la incorrecta aplicación de un criterio jurisprudencial; v) la inconstitucionalidad del artículo 2149 del Código Civil local y del artículo 26, fracciones III y III Bis de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; vi) la indebida interpretación de los artículos

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

335 y 340 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en relación con el diverso artículo 1168, fracción III del Código Civil local y; vii) la indebida interpretación del artículo 140 del del Código adjetivo mencionado y del diverso 126 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México.

41. Lo anterior demuestra que sus agravios resultan inoperantes y, por lo tanto, tampoco se cumple con el segundo requisito de procedencia del presente recurso de revisión.

42. Ello en función de que la parte recurrente, por una parte, combate aspectos de mera legalidad[13], como lo es la indebida interpretación de los artículos 1168, fracción III,1934, 2142, 2144, 2149, 2157; artículo 26, fracciones III y III Bis de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; artículos 140, 335 y 340 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y; artículo 126 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México; así como la incorrecta aplicación de un criterio jurisprudencial de este Alto Tribunal (misma que no trata de un tema constitucional).[14]

43. Aunado a ello, sus argumentos se encuentran encaminados a reiterar lo expuesto en su demanda de amparo sin que impugne las consideraciones plasmadas en la sentencia recurrida[15], sobre todo las relacionadas con la inconstitucionalidad de las normas reclamadas.[16]

---

[13] En términos de la jurisprudencia de esta Primera Sala de rubro: “REVISIÓN EN AMPARO DIRECTO. SON INOPERANTES LOS AGRAVIOS QUE ADUZCAN CUESTIONES DE MERA LEGALIDAD.” (Tesis de jurisprudencia 1a./J. 56/2007, registro digital 172328, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, Mayo de 2007, página 730).

[14] Se comparte el criterio de la Segunda Sala de rubro: “REVISIÓN EN AMPARO DIRECTO. PROCEDE EXCEPCIONALMENTE CUANDO SE IMPUGNE LA APLICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA EMITIDA POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, RELACIONADA CON UN TEMA PROPIAMENTE CONSTITUCIONAL.” (Tesis de jurisprudencia 2a./J. 95/2018 (10a.), registro digital 2017838, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 58, Septiembre de 2018, Tomo I, página 910.).

[15] En términos de la jurisprudencia de esta Primera Sala de rubro: “AGRAVIOS INOPERANTES EN LA REVISIÓN. SON AQUELLOS QUE SÓLO PROFUNDIZAN O ABUNDAN EN LOS CONCEPTOS DE VIOLACIÓN, SIN COMBATIR LAS CONSIDERACIONES DE LA SENTENCIA RECURRIDA.” (Tesis de jurisprudencia 1a./J. 85/2008, registro digital 169004, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, página 144).

[16] Sirve de apoyo la jurisprudencia de esta Sala de rubro: “REVISIÓN EN AMPARO DIRECTO. DEBE DESECHARSE POR INOPERANCIA DE LOS AGRAVIOS CUANDO, POR UN LADO, SE COMBATEN

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

44. Es decir, el recurrente no combate la calificativa de ineficacia que el tribunal de amparo otorgó a sus argumentos de “inconstitucionalidad” del artículo 26, fracciones III y III Bis de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, pues únicamente insiste en su inconstitucionalidad.

45. Tampoco combate que el tribunal colegiado calificó, en un primer momento, ineficaces las razones de inconstitucionalidad que expresó respecto del artículo 2149 del Código Civil para el Distrito Federal, ni las consideraciones por las que, posteriormente, dicho órgano declaró infundados los mismos argumentos; de manera que solo insiste en que ese precepto es inconstitucional.

46. Por lo anterior, se aprecia que el recurrente únicamente reitera los argumentos expresados en la demanda de amparo sin combatir las consideraciones por las que el tribunal colegiado les dio contestación (en específico las relacionadas con el tema de “constitucionalidad”, aunado a que formula argumentos relacionados con planteamientos de mera legalidad.

47. Finalmente, misma calificativa tiene el argumento relacionado con que la sentencia del tribunal colegiado vulneró diversos derechos humanos, puesto que es criterio de este Alto Tribunal que los juzgadores de amparo, técnicamente, no pueden violar derechos humanos en los procedimientos constitucionales de su competencia.[17]

V. DECISIÓN

ASPECTOS DE MERA LEGALIDAD Y, POR OTRO, NO SE CONTROVIERTE EL PRONUNCIAMIENTO DE CONSTITUCIONALIDAD DEL TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO. (Tesis de jurisprudencia 1a./J. 67/2011, registro digital 161474, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIV, Julio de 2011, página 278).

[17] Se cita en apoyo la jurisprudencia del Tribunal Pleno de rubro: “AGRAVIOS INOPERANTES. LO SON LOS QUE SOSTIENEN QUE LOS JUZGADORES DE AMPARO VIOLAN GARANTIAS INDIVIDUALES, SOLAMENTE EN ESE ASPECTO.” (Tesis de jurisprudencia P./J. 2/97, registro digital 199492, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo V, Enero de 1997, página 5).

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

48. En conclusión, al no colmarse los requisitos de procedencia del recurso de revisión en amparo directo en el presente asunto, lo procedente es desecharlo por improcedente. No obsta a esta conclusión el hecho de que la Presidenta de esta Suprema Corte lo haya admitido, pues tal proveído no causa estado, en virtud de que sólo corresponde a un examen preliminar del asunto y no al definitivo, que compete realizarlo, según sea el caso, al Tribunal Pleno o a una de las Salas.[18]

Por todo lo expuesto y fundado, se resuelve:

PRIMERO. Se desecha el recurso de revisión a que este toca 1004/2023 se refiere.

SEGUNDO. Queda firme la sentencia recurrida.

Notifíquese conforme a derecho corresponda, devuélvanse los autos relativos al lugar de su origen y, en su oportunidad, archívese el expediente como asunto concluido.

Así lo resolvió la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por unanimidad de cinco votos de la Señora Ministra y los Señores Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Juan Luis González Alcántara Carrancá (Ponente), Ana Margarita Ríos Farjat, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y del Ministro Presidente Jorge Mario Pardo Rebolledo.

Firman el Ministro Presidente de la Primera Sala y el Ministro Ponente con el Secretario de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

---

[18] Apoya lo afirmado el contenido de la jurisprudencia P./J. 19/98, del Tribunal Pleno, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, tomo VII, marzo de 1998, registro digital 196731, materia común, página 19, que versa: *"**REVISIÓN EN AMPARO. NO ES OBSTÁCULO PARA EL DESECHAMIENTO DE ESE RECURSO, SU ADMISIÓN POR EL PRESIDENTE DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN.** La admisión del recurso de revisión por el presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación constituye una resolución que no es definitiva, ya que el Tribunal Pleno está facultado, en la esfera de su competencia, para realizar el estudio a fin de determinar la procedencia del recurso y, en su caso, resolver su desechamiento".*

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

2503-21127

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 1004/2023

PRESIDENTE DE LA PRIMERA SALA

MINISTRO JORGE MARIO PARDO REBOLLEDO

PONENTE

MINISTRO JUAN LUIS GONZÁLEZ ALCÁNTARA CARRANCÁ

SECRETARIO DE ACUERDOS DE LA PRIMERA SALA

MAESTRO RAÚL MENDIOLA PIZAÑA

En términos de lo previsto en los artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, y 110 y 113 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como en el Acuerdo General 11/2017, del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado el 18 de septiembre de 2017 en el Diario Oficial de la Federación, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en esos supuestos normativos.

0CaxtshOt7pVxg2pT2+dELyajFbROL9MwnDinpiDsnY=

Firmado por: Sistema de Informática Jurídica
No. serie: 567562890020387780519933048794577679088376349761
Fecha: 22/03/2025 09:34:43.945 -06:00

2503-21127