

**AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN:  
2513/2021.  
TERCEROS INTERESADOS Y  
RECURRENTE: FELIPE MARTÍN  
ALBA HERRAN Y OTRA.**

VISTO BUENO  
SR. MINISTRO

**MINISTRO PONENTE: JORGE MARIO PARDO REBOLLEDO  
SECRETARIA: CLAUDIA LISSETTE MONTAÑO MENDOZA**

Ciudad de México. Acuerdo de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en sesión virtual correspondiente al día \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* de dos mil veintiuno.

**VISTOS**, para resolver, los autos del expediente 2513/2021, relativos al amparo directo en revisión interpuesto por la parte tercera interesada, Felipe Martín Alba Herrán y Decoración con Clase, Sociedad Anónima de Capital Variable, por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas \*\*\*\*\* , de en contra de la sentencia dictada el veintinueve de abril de dos mil veintiuno, por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y Administrativa del Noveno Circuito, dentro del juicio de amparo directo civil \*\*\*\*\* ;  
y,

[...]

41. **OCTAVO.- Estudio de fondo del asunto.**
42. En los agravios precisados en los numerales **3.3** a **3.10**, los recurrentes aducen esencialmente que el acceso a una vivienda digna es un derecho que puede reclamarse al Estado, no así a los particulares, y si bien está protegido en el artículo 4 Constitucional, lo

cierto es que esta Primera Sala, en la jurisprudencia de rubro: **“DERECHOS FUNDAMENTALES SU VIGENCIA EN LAS RELACIONES ENTRE PARTICULARES”**; estableció la incidencia de los derechos fundamentales en las relaciones entre particulares y determinó que tales prerrogativas no pueden aplicarse a todas las relaciones entre los mismos; que los derechos humanos no pueden exigirse a los gobernados de igual forma que al Estado; que en las acciones deducidas en las relaciones entre particulares rige el principio de libre disposición, así como el de horizontalidad de los derechos humanos; y, que por ende, no puede estimarse inconstitucional un precepto que establece un plazo para el ejercicio de las acciones relacionadas con el cumplimiento o incumplimiento de un contrato de compraventa de un bien inmueble, atendiendo sólo al derecho del comprador, pasando por alto los diversos derechos fundamentales del vendedor.

43. En ese sentido, señalan que las normas relativas a los contratos de compraventa regulan actos entre particulares que atañen exclusivamente a derechos privados con los que no se afecta el interés público, de manera que los contratantes pueden válidamente renunciar a aquellos derechos que el Código Civil establece a su favor, como el de la extinción del contrato de compraventa por vicios ocultos que prevé el artículo 1982 del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí; y, que el plazo previsto para la acción rescisoria, es un mecanismo que permite seguridad y certeza jurídica tanto al comprador como al vendedor, por lo que es indebido ampliar el plazo únicamente considerando el derecho de acceso a la vivienda del comprador, pasando por alto los diversos de patrimonio, salud y vida (sic), por lo que asegura se debe buscar un equilibrio entre dichos

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 2513/2021.

derechos, lo que asegura se cumple con el plazo de seis meses que contempla el multicitado artículo 1982.

44. Dichos argumentos son inoperantes en una parte e infundados en otra.
45. En principio cabe señalar que en los conceptos de violación, la parte quejosa se dolió de las consideraciones de la autoridad responsable, quien estimó que su reclamo no se ajustaba a la esencia del derecho humano a la vivienda digna y decorosa, sino que se centraba en los derechos civiles y políticos, por tratarse de una relación entre particulares en la que el Estado no tiene injerencia, y que el vínculo entre vendedor-comprador no podía generar violación a un derecho humano, porque se encontraban sujetos a una relación contractual que de manera alguna implicaba un análisis constitucional.
46. Al respecto, el tribunal colegiado después de analizar lo expuesto vía agravio por los apelantes, ante él quejosos, y la respuesta dada a los mismos por la autoridad responsable, declaró fundados los conceptos de violación que impugnaban tal apreciación del acto reclamado, al considerar que, efectivamente, los apelantes no esgrimieron en sus agravios que el enajenante del contrato de compraventa que celebraron el tres de junio de dos mil quince, sobre el bien inmueble materia de litis, hubiese violado su derecho a una vivienda digna; sino que la transgresión respectiva la hicieron valer del contenido del artículo 1982 del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, por no garantizar las medidas apropiadas para asegurar su efectividad, pues para poder reclamar el cumplimiento de las obligaciones de los vicios ocultos de la vivienda, únicamente otorga

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 2513/2021.

seis meses a partir de la fecha de la entrega del inmueble, lo que en concepto de los apelantes, entonces peticionarios de amparo, constituía una limitante o restricción en cuanto a su ejercicio, por lo que su finalidad no podía considerarse razonada o proporcional frente al derecho de vivienda digna y decorosa.

47. De igual manera, el colegiado destacó lo expuesto por los quejosos, en el sentido de que se trataba de una restricción de derechos debido a que no se justificaba la necesidad del cómputo de la prescripción a partir de la entrega de la vivienda, porque al no contar con conocimientos técnicos en construcción, estaban imposibilitados para detectar si se estaba frente a un vicio oculto que hiciera inhabitable la vivienda, por lo que consideraron era a partir de que se contara con la opinión de un experto, cuando debía comenzar a computar el término para reclamar la prestación correspondiente.
48. En torno a ello, el A quo precisó que los amparistas no atribuyeron la violación del derecho a la vivienda digna al proceder de su contraparte, sino a que el artículo 1982 del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, prevé un tiempo demasiado breve para ejercer la acción de rescisión por vicios ocultos que hacen inhabitable la vivienda adquirida mediante compraventa.
49. También, estableció que si bien dicha inhabitabilidad incidía en el aspecto de condiciones mínimas que el derecho humano a una vivienda decorosa implicaba, conforme a lo establecido en la Constitución Federal y en diversos instrumentos internacionales, también lo era que no debía confundirse el reclamo de los justiciables, porque el eje toral de su argumento no se centraba en demostrar que el inmueble adquirido careciera de condiciones

mínimas y que ello fuera atribuible al vendedor, sino en que al no poder demostrar en el tiempo que otorga la ley, que los vicios ocultos que presentó el inmueble adquirido, lo hacían inhabitable, su derecho a una vivienda digna se veía restringido por el breve plazo que prevé la disposición cuya inaplicación solicitaron.

50. Asimismo, señaló que de la tesis aislada de esta Primera Sala, de rubro: **“DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU CONTENIDO A LA LUZ DE LOS TRATADOS INTERNACIONALES”**, se advertía el derecho a lujado no se limita a elementos que garanticen un mínimo de bienestar a quien la habite, es decir, infraestructura básica adecuada, que proteja de la humedad, la lluvia, el viento, así como los riesgos estructurales, con instalaciones sanitarias y de aseo, un espacio especial para preparar e ingerir alimentos, espacio adecuado para el descanso, iluminación y ventilación adecuadas, acceso al agua potable, electricidad y drenaje; sino que además prevé que los estados deben adoptar entre otros aspectos las medidas judiciales adecuadas para la realización plena de ese derecho, dentro de las cuales está asegurar a la población los recursos jurídicos y mecanismos judiciales para que los gobernados puedan reclamar su incumplimiento, cuando las condiciones de las viviendas no sean adecuadas o sean insalubres.
51. De igual forma, el colegiado consideró que el agravio expuesto guarda relación con el derecho a la vivienda digna y no se limita única y exclusivamente al diverso de acceso a la justicia para reclamar las posibles infracciones cometidas por el vendedor, porque el tema a dilucidar lo constituía precisamente el análisis del lapso previsto en la disposición cuestionada, a fin de determinar si era suficiente para

garantizar ese derecho de vivienda, es decir, idóneo para reclamar los múltiples vicios ocultos que presentó la vivienda, o bien, si procedía su inaplicación.

52. En ese sentido, resultan **inoperantes** los agravios en estudio, a través de los cuales la parte inconforme aduce que el acceso a una vivienda digna es un derecho que se puede exigir al Estado, pero no entre particulares, en cuyas relaciones rige el principio de libertad contractual, y que los derechos fundamentales no pueden aplicar a todas las relaciones entre particulares que suceden de conformidad con el derecho privado, por lo que en las acciones deducidas de relaciones entre particulares no se puede exigir el cumplimiento de un derecho fundamental a favor de uno de ellos cuando pueden afectarse los del diverso que conforma la relación contractual.
53. Lo anterior es así, en virtud de que con tales argumentos, la impugnante no controvierte lo establecido en la sentencia aquí recurrida, en torno a que el análisis de constitucionalidad y convencionalidad sujeto a su jurisdicción no versó sobre la transgresión de un derecho humano atribuido a un particular, en el caso a los ahora recurrentes, sino que la parte actora en el natural y quejosa en el amparo, argumentó que el contenido del artículo 1982 del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, vulneraba su derecho a la vivienda digna, al establecer un tiempo demasiado breve para ejercer la acción de restricción por vicios ocultos; circunstancia que destacó de manera alguna constituía un reclamo al proceder de su contraparte.
54. Consideración que al no encontrarse combatida se mantiene firme y tiene como consecuencia, la inoperancia del agravio en estudio y, por

tanto, no es dable llevar a cabo la ponderación de derechos entre particulares (comprador y vendedor), que propone la parte recurrente, si no señala los motivos por los que estima incorrecta la consideración del tribunal colegiado, en el sentido de que no fue materia de estudio el proceder de los contratantes.

55. Al respecto, es aplicable la jurisprudencia número 1a./J. 81/2002<sup>1</sup>, de esta Primera Sala, de rubro: **“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. AUN CUANDO PARA LA PROCEDENCIA DE SU ESTUDIO BASTA CON EXPRESAR LA CAUSA DE PEDIR, ELLO NO IMPLICA QUE LOS QUEJOSOS O RECURRENTES SE LIMITEN A REALIZAR MERAS AFIRMACIONES SIN FUNDAMENTO.”**
56. Ahora bien, en torno a la protección a la vivienda digna como derecho fundamental, es necesario precisar cómo ha quedado definido, y qué obligación tiene el Estado al margen de las relaciones habidas entre particulares de las que derive la adquisición de una vivienda como en la especie; ello, a fin de fin de poner de manifiesto lo **infundado** del **agravio 3.2** en el sentido de que la relación contractual civil se rige

---

<sup>1</sup> Publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, tomo XVI, diciembre de 2002, materia común, página 61, que versa:

**“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. AUN CUANDO PARA LA PROCEDENCIA DE SU ESTUDIO BASTA CON EXPRESAR LA CAUSA DE PEDIR, ELLO NO IMPLICA QUE LOS QUEJOSOS O RECURRENTES SE LIMITEN A REALIZAR MERAS AFIRMACIONES SIN FUNDAMENTO.** El hecho de que el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación haya establecido en su jurisprudencia que para que proceda el estudio de los conceptos de violación o de los agravios, basta con que en ellos se exprese la causa de pedir, obedece a la necesidad de precisar que aquéllos no necesariamente deben plantearse a manera de silogismo jurídico, o bien, bajo cierta redacción sacramental, pero ello de manera alguna implica que los quejosos o recurrentes se limiten a realizar meras afirmaciones sin sustento o fundamento, pues es obvio que a ellos corresponde (salvo en los supuestos legales de suplencia de la queja) exponer razonadamente el porqué estiman inconstitucionales o ilegales los actos que reclaman o recurren. Lo anterior se corrobora con el criterio sustentado por este Alto Tribunal en el sentido de que resultan inoperantes aquellos argumentos que no atacan los fundamentos del acto o resolución que con ellos pretende combatirse”

por el principio de libre contratación y disponibilidad, por lo que los contratantes están en posibilidad de renunciar aquéllos que tengan carácter de irrenunciables o a consentir y transigir sobre la afectación. Lo anterior, ya que como firme ha quedado, el objeto de litis en el amparo y que ahora constituye materia de este recurso, lo es analizar si el plazo establecido en el artículo 1982 del código sustantivo que nos ocupa, es idóneo para respetar el derecho de acceso a una vivienda digna.

57. Cabe señalar que esta Suprema Corte, se ha pronunciado en torno a los componentes del derecho a la vivienda adecuada, y entre ellos ha contemplado la disposición de recursos jurídicos para protegerlos, como son las reclamaciones contra los propietarios acerca de condiciones de viviendas inadecuadas; de ahí que, el tiempo en que se pueden llevar a cabo esas demandas, sí constituye un componente susceptible de ser analizado con el objeto de verificar el respeto al derecho en cuestión; de ahí, que la figura de la prescripción sí pueda incidir en la protección de ese derecho, por ser dable analizar si el tiempo en el que ella opera es o no idóneo para garantizar el derecho a una vivienda adecuada.
58. En ese contexto, es necesario destacar que al resolver el amparo directo en revisión 3516/2013<sup>2</sup>, en torno al derecho a una vivienda digna y decorosa, esta Primera Sala precisó que fue introducido en el artículo 4º Constitucional<sup>3</sup>, mediante reforma publicada en el Diario

---

<sup>2</sup> Fallado el veintidós de enero de dos mil catorce, por mayoría de cuatro votos de los señores Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Presidente y Ponente Jorge Mario Pardo Rebolledo, en contra del emitido por el Ministro José Ramón Cossío Díaz, quien se reservó su derecho a formular voto particular.

<sup>3</sup> “**Artículo 4o.-** [...] (REFORMADO [N. DE E. ADICIONADO], D.O.F. 7 DE FEBRERO DE 1983) Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo [...]”.

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 2513/2021.

Oficial de la Federación, el siete de febrero de mil novecientos ochenta y tres, con lo que el constituyente permanente dejó en claro que contar con una vivienda adecuada debía ser considerado como un derecho fundamental, inherente a la dignidad del ser humano, y elemental para contar con el disfrute de otros derechos fundamentales, que están estrechamente relacionados, como el derecho a la salud; sin embargo, no se determinó su alcance, por lo que se estimó necesario acudir a los tratados internacionales para dotarlo de contenido.

59. Así, se destacó que el derecho fundamental a la vivienda está dispuesto en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, y en el artículo 11, apartado 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, suscrito y ratificado por México, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el martes 12 de mayo de 1981<sup>4</sup>, siendo éste último el que lo establece en forma más completa, pues se refiere al derecho a una “vivienda adecuada”, que fue interpretado por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, recogido en la Observación General N° 4 (1991) (E/1992/23). Así, en dicha ejecutoria se destacaron las

---

#### <sup>4</sup> Declaración Universal de los Derechos Humanos

*“Artículo 25. Toda persona tiene derecho a un **nivel de vida adecuado** que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, **la vivienda**, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad”.*

#### Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

*“Artículo 11. Los Estados partes en el presente Pacto reconocen **el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia**, incluso alimentación, vestido y **vivienda adecuados**, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. **Los Estados partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho**, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación fundada en el libre consentimiento”.*

características que debe tener, entre las que cabe destacar elementos que garanticen un nivel mínimo de bienestar a quien la habite, esencialmente una infraestructura básica adecuada, que proteja de la humedad, la lluvia, el viento, así como, riesgos estructurales, con instalaciones sanitarias y de aseo, un espacio especial para preparar e ingerir los alimentos, espacio adecuado para el descanso, iluminación y ventilación adecuadas, acceso al agua potable, electricidad, y drenaje.

60. Además, se señaló que los Estados deben adoptar una estrategia nacional de vivienda para alcanzar el objetivo establecido en el pacto internacional de referencia, así como, tomar e implementar las medidas legislativas, administrativas, presupuestarias y judiciales adecuadas para la realización plena de dicho derecho; en efecto, deben asegurar a la población medidas legislativas, recursos jurídicos y mecanismos judiciales, para que los gobernados puedan reclamar el incumplimiento a dicho derecho, cuando las condiciones de las mismas no sean adecuadas. Así, del criterio en ese asunto adoptado derivó la tesis 1a. CXLVIII/2014 (10a.), de rubro: **“DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU CONTENIDO A LA LUZ DE LOS TRATADOS INTERNACIONALES.”**<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 5, abril de 2014, tomo I, materia constitucional, página 801, que versa: **“DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU CONTENIDO A LA LUZ DE LOS TRATADOS INTERNACIONALES.** El artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 1981, establece el derecho de toda persona a una vivienda adecuada, así como la obligación de los Estados Parte de tomar las medidas apropiadas para asegurar su efectividad. Ahora bien, de la interpretación realizada por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas en la Observación General No. 4 (1991) (E/1992/23), a dicho numeral, así como de los Lineamientos en Aspectos Prácticos respecto del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada, elaborados por el Comité de Asentamientos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas, y los Principios de Higiene de la Vivienda, emitidos por la

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 2513/2021.

61. De igual manera, cabe destacar que al resolver el amparo directo en revisión 2441/2014<sup>6</sup>, esta Primera Sala destacó que el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, considera que muchos elementos/componentes del derecho a la vivienda adecuada requieren de la disposición de recursos jurídicos internos, los cuales incluyen, sin limitar: a) apelaciones jurídicas destinadas a evitar desahucios planeados o demoliciones mediante la emisión de mandatos de los tribunales; b) procedimientos jurídicos que buscan indemnización después de un desahucio ilegal; c) reclamaciones contra acciones ilegales realizadas o apoyadas por los propietarios (sean públicos o privados) en relación con los niveles de alquiler, mantenimiento de la vivienda y discriminación racial u otras formas de discriminación; d) denuncias de cualquier forma de discriminación en la asignación y disponibilidad de acceso a la vivienda; y e)

---

*Organización Mundial de la Salud, en Ginebra en 1990, se concluye que el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa, tiene las siguientes características: (a) debe garantizarse a todas las personas; (b) no debe interpretarse en un sentido restrictivo; (c) para que una vivienda se considere 'adecuada' requiere contar con los elementos que garanticen un nivel mínimo de bienestar a quien la habite, esencialmente, una infraestructura básica adecuada, que proteja de la humedad, la lluvia, el viento, así como riesgos estructurales, con instalaciones sanitarias y de aseo, un espacio especial para preparar e ingerir los alimentos, espacio adecuado para el descanso, iluminación y ventilación adecuadas, acceso al agua potable, electricidad, y drenaje; y, (d) los Estados deben adoptar una estrategia nacional de vivienda para alcanzar el objetivo establecido en el pacto internacional de referencia, así como tomar e implementar las medidas legislativas, administrativas, presupuestarias y judiciales adecuadas para la realización plena de dicho derecho, dentro de las cuales está asegurar a la población recursos jurídicos y mecanismos judiciales para que los gobernados puedan reclamar su incumplimiento, cuando las condiciones de las viviendas no sean adecuadas o sean insalubres. Así, dichos aspectos constituyen los elementos básicos del derecho a una vivienda digna y decorosa reconocido por el artículo 4o., párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consistente en que todas las personas cuenten con una vivienda que tenga los elementos mínimos necesarios para ser considerada como tal".*

<sup>6</sup> Fallado el veinticinco de febrero de dos mil quince, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz (quien se reserva el derecho de formular voto concurrente), Jorge Mario Pardo Rebolledo (Ponente), Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Presidente Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena.

reclamaciones contra los propietarios acerca de condiciones de viviendas insalubres o inadecuadas.

62. Asimismo, se hizo énfasis en que el derecho a una vivienda adecuada es inherente a la dignidad del ser humano, y elemental para contar con el disfrute de otros derechos fundamentales, puesto que es necesaria para mantener y fomentar la salud física y mental, el desarrollo adecuado de la persona, la privacidad, así como la participación en actividades laborales, educativas, sociales y culturales; ya que ante la falta de una vivienda con los elementos mínimos necesarios para ser considerada adecuada, el disfrute de otros derechos fundamentales puede verse seriamente restringido.
  
63. Por tanto, en respuesta al argumento de los recurrentes vertido en el agravio **3.2**, debe decirse que el término legal establecido para la prescripción de la acción rescisoria, fundada en defectos ocultos de una vivienda, no únicamente es susceptible de incidir en el derecho de acceso a la justicia, sino también en el diverso de acceso a una vivienda digna, por lo que si resultaba procedente, como lo hizo el tribunal colegiado, analizar la medida legislativa frente a ese derecho humano, cuya protección está a cargo del Estado en los términos recién anotados, motivo por el que no asiste razón a los inconformes cuando en el agravio **3.19** aseguran que el artículo de marras no está dirigido a regular la vivienda digna, sino únicamente el plazo para ejercer la acción de rescisión por vicios ocultos de la cosa enajenada y que no puede analizarse su inconstitucionalidad al tenor de lo dispuesto en el artículo 4 de la Constitución Federal, porque ello equivaldría a sostener que el plazo de quince días para la promoción del amparo es contrario también a dicho precepto constitucional.

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 2513/2021.

64. Lo anterior es así, porque como ha quedado de manifiesto el Estado se encuentra obligado a adoptar las medidas legislativas y judiciales adecuadas para la realización plena de ese derecho, lo cual implica mecanismos judiciales, para que los gobernados puedan reclamar el incumplimiento del derecho en cuestión, si las condiciones del mismo no son adecuadas; y, en todo caso, como se verá, los inconformes omiten controvertir eficazmente los motivos por los que al llevar a cabo una interpretación conforme de la norma en estudio, el colegiado concluyó que el plazo en la misma establecido debe ser inaplicado para garantizar el derecho de la parte actora, cuando afirma que lo inadecuado de la vivienda deriva de un riesgo estructural. Análisis que se insiste, versó sobre una interpretación conforme, no así respecto de la constitucionalidad del artículo 1982 del código sustantivo en estudio.
65. Por otra parte, no es dable el análisis comparativo que pretenden los recurrentes, en el sentido de que el plazo de quince días para la promoción del amparo también deba inaplicarse por ser contrario al artículo 4 de la Constitución, ya que los supuestos de procedencia del amparo y los de acción rescisoria de origen, son diversos, sin que sea procedente llevar a cabo un análisis de la constitucionalidad o interpretación conforme del artículo 17 de la Ley de Amparo, por no haber sido objeto de litis en el juicio de garantías del que deriva el presente recurso.
66. En ese orden, debe decirse que opuesto a lo establecido por la parte recurrente en el agravio **3.8**, por una parte el artículo 1982 del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, no fue calificado de

inconstitucional en la sentencia recurrida como lo asegura, sino que se ordenó su inaplicabilidad, derivado de una interpretación conforme; y por otra, aun cuando establezca el plazo para el ejercicio de una acción derivada de un contrato de compraventa de un inmueble, como se adelantó, el mismo es susceptible de ser analizado frente al derecho de acceso a la vivienda digna, porque el Estado en términos del pacto internacional a que se ha hecho referencia, tiene la obligación de garantizar, a través de medidas legislativas, recursos jurídicos y mecanismos judiciales, que los gobernados puedan reclamar el incumplimiento a dicho derecho, cuando las condiciones de las mismas no sean adecuadas, como ocurre en el caso en que se demanden defectos ocultos de una vivienda.

67. En el contexto anotado, deben declararse **inoperantes** los agravios señalados en los ordinales **3.11** a **3.13**. En virtud de que a través de los mismos, la parte recurrente pretende destacar que los derechos humanos no son absolutos, que existen restricciones válidas a los mismos, las cuales destaca, y asegura que la restricción al derecho de acceso a una vivienda digna que contempla el artículo 1982 del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, cumple con los requisitos jurisprudenciales, para lo cual precisa en qué consisten las acciones redhibitoria y estimatoria, el hecho de que se pueden reclamar ante la existencia de vicios ocultos; de igual manera, precisa que el derecho de tutela judicial efectiva, consagrado en el artículo 17 Constitucional, sólo puede ser conculcado por normas que impongan requisitos impeditivos u obstaculizadores de acceso a la jurisdicción, por lo que el término de la prescripción extintiva que nos ocupa busca salvaguardar el principio de seguridad jurídica al impedir que los particulares se enfrenten a la incertidumbre que les

generaría desconocer hasta cuándo pueden ser sometidos a un juicio para dilucidar su responsabilidad; por tanto, asegura y precisa los motivos por los que el artículo del código sustantivo anotado no vulnera el derecho de acceso a la jurisdicción.

68. Efectivamente, la **inoperancia** de los agravios en cuestión se actualiza porque de la sentencia reclamada no se advierte análisis de constitucionalidad que implique confrontación con el derecho de acceso a la jurisdicción, pues como se precisó al destacar las consideraciones de la sentencia recurrida, el tribunal colegiado determinó conceder el amparo a la parte quejosa, al estimar que “en ejercicio de la interpretación conforme y del principio de interpretación más favorable a la persona”, debía considerarse que el plazo de seis meses previsto en el artículo 1982 multicitado, para reclamar la rescisión de contrato de compraventa por vicios ocultos consistentes en daños estructurales de la vivienda, aunque prima facie garantizaba el derecho de acceso a la justicia, no era suficiente para asegurar al gobernado un recurso jurídico que constituya una salvaguardia al derecho a la vivienda digna, en el caso de que la que adquiera sea inadecuada por riesgos estructurales.
69. Destacó que el plazo genérico previsto en el artículo 1104 del Código Civil del Estado que es de diez años, y el previsto en el artículo 73 Quáter de la Ley Federal de Protección al Consumidor, que regula los bienes inmuebles y el plazo de garantía para el caso de vicios ocultos, prevé cinco años para daños estructurales, tres para impermeabilización y uno para los demás casos; motivos por los que ante la insuficiencia del término establecido en el ordinal 1982 para que el adquirente de un inmueble destinado a casa habitación tenga

oportunidad de advertir daños estructurales, debía desaplicarse y, atenta la razonabilidad y proporcionalidad del fin que se busca a través de esa medida así como la naturaleza del derecho en que el actor sustentó su pretensión (derecho a la vivienda digna) estimó prudente sustituirlo por un plazo de tres años, que estimó suficiente, en la inteligencia de que debería computarse a partir de la entrega de la cosa enajenada, como lo prevé el numeral 1982 de la codificación en consulta, porque ese aspecto no menoscababa derechos fundamentales de la parte quejosa.

70. En ese orden, es manifiesto que los agravios relativos a la constitucionalidad de la norma no son idóneos para combatir el estudio de interpretación que llevó a cabo el tribunal colegiado en la sentencia recurrida, máxime que tuvo por objeto esencial la protección del derecho a una vivienda digna no así de acceso a la justicia, que prima facie estimó garantizado con el contenido de la norma objeto de interpretación; de ahí, la inoperancia decretada.
71. Por otra parte, en el agravio **3.14** los recurrentes afirman que en términos de la tesis de esta Primera Sala, de rubro: **“DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. ALCANCE DEL ARTÍCULO 4º, PÁRRAFO SÉPTIMO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS”**, tal derecho humano consagra en favor de los ciudadanos la potestad de exigir al Estado, que cumpla con un estándar mínimo de insumos, materiales y servicios indispensables para el desarrollo adecuado de la vida del ser humano; lo que no lleva a proteger la propiedad o posesión del lugar donde se habite, porque ello corresponde a los derechos civiles y políticos. Asimismo, refiere que en términos del artículo 17 Constitucional, los particulares

no pueden hacerse justicia por propia mano, pues para pedir la rescisión de un contrato de compraventa por vicios ocultos de la cosa enajenada deben acudir ante los Tribunales a dilucidar sus pretensiones.

72. Motivos por los cuales aseguran que el ejercicio de la acción redhibitoria por vicios ocultos de la cosa, es acorde con el parámetro de control de regularidad constitucional, en tanto que tiende a hacer efectivos los derechos civiles y políticos de los sujetos; busca dotar de seguridad a los negocios jurídicos y hacer efectivo el derecho humano al uso útil de la propiedad privada, pues en virtud de ella, el Estado puede ejercer su jurisdicción a fin de hacer cumplir las obligaciones que contraen en el marco de las relaciones privadas garantizadas mediante el derecho de saneamiento; por tanto, asegura que considere que su ejercicio no transgrede el derecho humano a una vivienda digna, establecido en el artículo 4 Constitucional.
73. Tal argumento es **infundado en una parte e inoperante en otra**. Infundado, en virtud de que como ha quedado de manifiesto, precisamente en términos de lo definido por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, a fin de garantizar el derecho humano a una vivienda digna y decorosa, los Estados deben adoptar una estrategia nacional de vivienda para alcanzar el objetivo establecido en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en cuyos términos tienen obligación de establecer medidas legislativas, recursos jurídicos y mecanismos judiciales, para que los gobernados puedan reclamar el incumplimiento a dicho derecho, cuando las condiciones

de las mismas no sean adecuadas; en consecuencia, lo atingente al plazo para el ejercicio de la acción redhibitoria por vicios ocultos de la cosa, como se dijo, sí es susceptible de incidir en la protección al derecho de acceso a una vivienda digna.

74. Ahora bien, en relación a si el precepto en comento es violatorio del artículo 4 y del diverso 17, ambos de la Constitución Federal, la parte recurrente en el propio agravio identificado con el número **3.14**, así como en los diversos **3.15**, **3.16** y **3.17**, menciona los motivos por los que estima que el artículo 1982 del código civil de referencia, cumple con el principio de reserva de Ley, y los requisitos del test de proporcionalidad al constituir una restricción válida de derechos humanos, por serlo su finalidad, la cual tiende a evitar incertidumbre y dar seguridad y certeza jurídicas respecto de los derechos y obligaciones derivados de un contrato conmutativo, asimismo, menciona que el término establecido en el precepto cumple con el objeto de una justicia pronta, además de ser proporcional y necesario para cumplir con los fines aludidos; además de ser racional y adecuado, así como suficiente para el ejercicio del derecho de acceso a la justicia.
  
75. Dichos agravios son **inoperantes**, porque tienden a evidenciar los motivos por los que el artículo 1982 de la codificación en cita, es constitucional; sin embargo, como se ha evidenciado, el tribunal colegiado sustentó la concesión del amparo en un ejercicio de interpretación conforme y del principio de interpretación más favorable a la persona, sin emitir pronunciamiento en torno a la constitucionalidad del precepto en cuestión.

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 2513/2021.

76. Por otra parte, en el agravio **3.18**, los inconformes señalan que es inexacta la conclusión del tribunal colegiado, en el sentido de que no resultaba aplicable al caso lo establecido por esta Primera Sala al resolver el amparo directo en revisión 1950/2015, en el que se analizó la constitucionalidad, razonabilidad y proporcionalidad del plazo de seis meses para ejercer la acción deducida de vicios ocultos con que cuenta el comprador de la cosa, pues aseguran que los razonamientos en dicha ejecutoria expuestos, deben considerarse comunes tanto a la acción de rescisión, como al a de disminución del precio de la cosa.
77. Tal argumento resulta **inoperante** en virtud de que no refuta ni supera las expresas consideraciones del Tribunal Colegiado, relativas a que el amparo en revisión 1950/2015 resuelto por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que fue citado por la responsable, era inaplicable al caso concreto, porque la acción analizada en tal ejecutoria fue específicamente la de “*quantum minoris*”, estimatoria o disminución del precio pagado, sin que las consideraciones de esta Primera Sala, pudieran hacerse extensivas a la diversa denominada “*redhibitoria*” o de rescisión, pues enfatizó que no se debía soslayar que los quejosos ejercieron la acción rescisoria (redhibitoria) y solicitaron la restitución del precio pagado, respecto del contrato de compraventa por la existencia de diversos vicios ocultos, que -consideraron- hacen inhabitable la vivienda. Enfatizó, que los actores en el juicio de origen no se inconformaron por vicios ocultos que hicieran impropio o disminuyeran el uso de la cosa, sino que alegaron la inutilidad del bien; de ahí que, el estudio realizado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de

la Nación, al distinguir entre la acción de reducción del precio pagado y la de rescisión, y limitarse al estudio de la primera sobre la base de que los vicios ocultos que le dan origen, son de naturaleza leve y no generan la ineptitud del bien enajenado, resultaban inaplicables al caso y, por ende, lo que en ese sentido se alegó era fundado.

78. Así, el A quo determinó que era incorrecta la determinación de la autoridad responsable al señalar: *“Determinación precisada en la ejecutoria que antecede, en la que se aprecia que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ya se ocupó del análisis de constitucionalidad relativo al término de seis meses concedido para ejercer la acción de rescisión de contrato de compraventa derivada de vicios ocultos, contados a partir de la entrega de la cosa enajenada; en el que determinó que se trata de una medida razonable, necesaria y proporcional”*; pues el colegiado aseguró que el estudio de esta Primera Sala se enfocó en la diversa acción denominada de reducción del precio pagado (*quanti minoris*).
79. Por tanto, la inoperancia del agravio se actualiza, en virtud de que los recurrentes se limitan a señalar que lo expuesto por esta Primera Sala en el amparo en revisión 1950/2015, es aplicable porque a su parecer son comunes tanto en la acción de rescisión aquí intentada como a la de disminución del precio en dicha ejecutoria analizada, sin combatir de manera frontal los motivos por los que el Tribunal Colegiado determinó lo contrario, a partir de la distinción que hizo entre los supuestos de una y otra acción, para destacar que en aquél antecedente se estudio a la acción de reducción del precio, sobre la base de que los vicios ocultos que le dan origen, son de naturaleza leve y no generan la ineptitud del bien enajenado.

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 2513/2021.

80. Cabe destacar que para el A quo resultó toral, al analizar la suficiencia del plazo en estudio, diferenciar la acción estimatoria de la redhibitoria, pues al llevar a cabo el ejercicio de interpretación conforme, consideró insuficiente para asegurar al gobernado un recurso jurídico que constituya una salvaguardia al derecho a la vivienda digna, el caso en que la adquirida sea “inadecuada por riesgos estructurales”. Análisis que realizó esencialmente con el objeto de proteger ese derecho de vivienda; estudio que como se anticipó no es debidamente controvertido y, por ende, los argumentos de la parte recurrente, devienen inoperantes por deficientes; de igual forma es menester destacar que el antecedente de esta Primera Sala, amparo directo en revisión 1950/2015, el estudio versó únicamente en torno a los derechos de acceso a la jurisdicción y seguridad jurídica, pero no se involucró el diverso de acceso a una vivienda digna, como ocurre en el análisis que sustenta el sentido del fallo aquí recurrido.
81. Por otra parte, es infundado el agravio **3.20** en el que los recurrentes aducen que el tribunal colegiado interpretó indebidamente el contenido del artículo 1982 del código sustantivo para el Estado de San Luis Potosí, al referirse a vicios ocultos que hagan “inhabitable la vivienda”, cuando dicho precepto remite al diverso 1975 del propio ordenamiento, y se refiere a defectos ocultos que hagan “impropia la cosa enajenada para el uso a que se le destina”; esto es, que el precepto en cuestión garantiza el uso de la cosa no la imposibilidad de su uso, siendo que para la inexistencia en todo caso el plazo prescriptivo es diverso.

82. Dicho argumento es **infundado**, en virtud de que la parte recurrente pretende controvertir la interpretación conforme llevada a cabo por el tribunal colegiado, del hecho de que partió de una premisa incorrecta al estudiar el contenido del artículo 1982 del código sustantivo en cita, porque asegura que dicho precepto establece un plazo de seis meses para el ejercicio de las acciones a que se refieren los artículos 1975 y 1981, el primero de los cuales prevé el caso en el que la cosa enajenada objeto de saneamiento por defectos ocultos, sea impropia para los usos a que se destina.
83. Por ende, asegura que al haber considerado el colegiado que se está en el supuesto de que los vicios ocultos hacían inhabitable la vivienda, no así impropia como lo establece el mencionado artículo 1975; entonces, debió considerar que ante la inexistencia por lo inservible de la cosa, el plazo de prescripción era otro.
84. No asiste razón a los inconformes, porque si bien el tribunal colegiado, atendiendo a la redacción utilizada por la parte actora desde la presentación de la demanda de origen, alude en algunas consideraciones la palabra “inhabitable”; lo cierto es que lo hace de forma indistinta para referirse a lo “impropio” de la vivienda, circunstancia en la que se centró la litis, advirtiéndose que el estudio realizado fue en aras de interpretar los artículos 1975, 1977 y 1982 del Código Civil para el Estado de San Luis.
85. Para corroborarlo, es preciso destacar la parte de la sentencia recurrida en la que el tribunal colegiado fija la litis materia del amparo, al establecer:

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 2513/2021.

*“Este tribunal colegiado procede al estudio de la litis planteada por la parte quejosa y, para tal efecto, resulta pertinente transcribir el contenido del artículo 1982, 1975 Y 1977 del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí...*

*El artículo 1982 del Código Civil mencionado dispone que las acciones que nacen de lo dispuesto en los artículos del 1975 al 1981, 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 1971 y 1972. Es decir, prevé la prescripción de las acciones otorgadas en los ordinales mencionados en el plazo de seis meses. En ese sentido, el artículo 1975 establece que en los contratos conmutativos, el enajenante está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa enajenada que la haga impropia para los usos a que se le destina, o que disminuyan de tal modo este uso, que al haberlo conocido el adquirente no hubiere hecho la adquisición o habría dado menos precio por la cosa; y el 1977 dispone que en tales casos, puede el adquirente exigir la rescisión del contrato y el pago de los gastos que por él hubiere hecho, o que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio, a juicio de peritos. De donde se sigue que esos preceptos aluden a dos acciones diferentes generadas por la existencia de vicios ocultos en el bien enajenado a través de un contrato conmutativo, a saber, la acción estimatoria o de reducción del precio y la acción redhibitoria o de rescisión. De ellas, **la que interesa para este estudio por ser la que intentaron los actores en el juicio de origen, es la redhibitoria, que de conformidad con lo establecido en el artículo 1982 impugnado, se extingue o prescribe a los seis meses, contados desde la entrega de la cosa enajenada.** En relación con el artículo 1982, como ya se dijo, la parte quejosa sostuvo que, al prever un plazo de seis meses para ejercer la acción de rescisión, no constituye una medida adecuada para la realización plena del derecho a la vivienda digna, debido a que impide reclamar su incumplimiento derivado de las condiciones inadecuadas que presentó el inmueble que adquirió; de tal suerte que el tema a dilucidar es si el lapso previsto en la disposición cuestionada garantiza el derecho a la vivienda digna al impedirles reclamar su incumplimiento, derivado de los múltiples vicios ocultos que presentó la vivienda que adquirieron y, de ser el caso, si procede la inaplicación de tal disposición por no constituir un recurso jurídico para que los gobernados puedan reclamar su incumplimiento, cuando las condiciones de las viviendas no sean adecuadas o sean insalubres”.*

86. La anterior, evidencia que la interpretación hecha por el tribunal colegiado fue respecto de la acción redhibitoria a que alude el artículo 1975, de conformidad con lo establecido en el artículo 1982 impugnado, que establece su prescripción en seis meses, contados desde que se entrega la cosa enajenada.

87. En ese contexto, no asiste razón a la parte recurrente cuando en el agravio **3.21** y en parte del diverso **3.23** menciona que para el caso de que el comprador reciba una casa inhabitable, la acción que debe ejercer es la de inexistencia o nulidad absoluta por falta de objeto, no así la redhibitoria; y, que por tanto al ser inaplicables al caso los artículos 1975, 1977 y 1982, del código sustantivo en estudio, resultan inconducentes los razonamientos que al respecto llevó a cabo el tribunal colegiado.
88. Se realiza tal aserto, porque como quedó asentado, la acción se sustentó en los preceptos que menciona; y, que por ende, a la postre fueron materia de análisis en la sentencia de amparo que ahora se revisa. Siendo improcedente que en el presente amparo directo en revisión se analicen cuestiones de legalidad atinentes a la procedencia de la acción, pues la materia del presente recurso la constituye la interpretación conforme que respecto al artículo 1982 del Código Civil de San Luis Potosí, llevó a cabo el tribunal colegiado en la sentencia de amparo recurrida.
89. Por otra parte, en los agravios **3.22**, **3.23** y **3.24**, la parte recurrente a fin de controvertir la interpretación que el tribunal colegiado llevó a cabo de lo establecido en el artículo 1982 del código sustantivo en mención; aduce que indebidamente citó el amparo directo en revisión 2525/2013 resuelto por esta Primera Sala, porque en el mismo se abordó un supuesto jurídico distinto, relativo a las acciones en que se ve involucrada una afectación a la vida o a la integridad, caso en el que los plazos para el ejercicio de la acción son más largos; mientras que en el particular se trata de una acción redhibitoria por

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 2513/2021.

vicios ocultos en la cosa enajenada, la que en aras de una justicia pronta y eficaz requiere un breve término para su ejercicio.

90. En el propio sentido, menciona que el artículo 73 Quárter de la Ley Federal de Protección al Consumidor, es inaplicable a juicios del orden civil que se rigen por el Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, pues la parte actora no sustentó su acción en ese ordinal; además, menciona que dicho artículo es violatorio del artículo 17 Constitucional, al no ser proporcional ni razonable, porque pasa por alto que con el transcurso del tiempo las cuestiones estructurales se vuelven imposibles de acreditar y, menciona que si bien la inconstitucionalidad aludida no es materia de este recurso, la destaca a fin de reforzar la inaplicabilidad de su contenido al caso concreto, y también de la exposición de motivos que dio origen a su reforma, porque no prevé la razón esencial por la que el plazo para demandar el saneamiento en contratos de compraventa debe ser breve.
91. Dichos argumentos resultan **parcialmente fundados pero inoperantes. Fundado** lo relativo a que efectivamente en el amparo directo en revisión 2525/2013 del índice de esta Primera Sala se estudió un asunto en el que se analizó el plazo prescriptivo aplicable a los casos de la responsabilidad civil extracontractual, habiéndose ponderado que cuando el daño provoca afectaciones a la vida o a la integridad debe regirse por plazos más largos, porque la lesión a ese tipo de derechos provoca que primero deban recuperarse antes de demandar la reparación del daño; circunstancia que no guarda relación con la acción que aquí nos ocupa.

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 2513/2021.

92. Sin embargo, por una parte, el propio tribunal colegiado destacó que si bien esa ejecutoria no abordaba un supuesto jurídico similar al que aquí nos ocupa; lo cierto es que resultaba ilustrativo para destacar que no basta con que el plazo de la prescripción en comparación con la regla general sea razonable, sino que además debe ser proporcional con el fin que se busca a través de esa medida, motivo por el que resultaba importante tener en cuenta la naturaleza del derecho en que el actor sustenta su pretensión.
93. De igual manera, asiste razón a los inconformes cuando aducen que la parte actora no fundó su acción en la Ley Federal de Protección al Consumidor; no obstante, como se verá a continuación, el tribunal colegiado no únicamente sustentó su determinación en el contenido del amparo directo en revisión 2525/2013 cuya inaplicabilidad destaca la parte recurrente, ni en el contenido de la Ley Federal referida; pues la interpretación realizada atendió además a diversas consideraciones que no son controvertidas y, por ende, ante la insuficiencia del agravio en estudio, resulta **inoperante**.
94. Efectivamente, el A quo aseguró que lo alegado por la parte quejosa era fundado, porque la autoridad responsable limitó el estudio del artículo 1982 del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, únicamente al derecho de acceso a la justicia, sin aplicar una visión interdependiente, en la que concluyera que la afectación a tal derecho necesariamente puede implicar otros que estén relacionados, como el de vivienda alegado por los justiciables.
95. Establecido lo anterior, el tribunal colegiado estudió el argumento planteado por la quejosa, sobre la base de que solicitó la inaplicación de ese precepto al caso concreto, lo que merecía la realización de

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 2513/2021.

una interpretación conforme más que de un análisis de inconstitucionalidad.

96. Al efecto, señaló que si bien el artículo 1982 incide directamente en el derecho de acceso a la justicia, también lo es que su estudio no podía desligarse de los derechos que se encuentran vinculados, ya que proceder de tal manera implicaría soslayar el principio de interdependencia de los derechos humanos, por el que se exige que, en el ejercicio de tales prerrogativas, se respeten y protejan múltiples derechos vinculados, los cuales no podrán dividirse, y todo habrá de ser de manera progresiva, por lo que se prohíbe cualquier retroceso en los medios establecidos para el ejercicio, tutela, reparación y efectividad de aquéllos.
97. Así, el Tribunal Colegiado por una parte citó lo determinado por esta Primera Sala al resolver el amparo directo en revisión 2525/2013, para destacar que al analizar el plazo de la prescripción establecido en una norma, es dable tomar en cuenta la naturaleza de los derechos afectados.
98. En ese contexto, explicó en qué consiste el derecho a la vivienda digna y decorosa, para establecer que no debía confundirse con un derecho patrimonial, porque se trataba de un verdadero derecho fundamental que resulta indisponible, inalienable, inviolable, intransigible y personalísimo, por lo tanto, inalterable.
99. Al respecto, citó el contenido del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 1981, en cuyos términos los Estados Parte deben tomar las medidas apropiadas para asegurar su

efectividad, destacando para ello la interpretación realizada por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas en la Observación General No. 4 (1991) (E/1992/23) a dicho numeral, así como de los Lineamientos en Aspectos Prácticos respecto del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada, elaborados por el Comité de Asentamientos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas, y los Principios de Higiene de la Vivienda, emitidos por la Organización Mundial de la Salud, en Ginebra en 1990; para en sus términos establecer las características del derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa.

100. En ese orden, precisó como han sido definidos los vicios ocultos, para destacar que el vicio redhibitorio es aquel defecto o imperfección de la cosa de tal naturaleza que la haga impropia para el uso que se le destina, o disminuya la posibilidad de destinarla a su uso normal adecuado.
101. Así, explicó las cargas probatorias en el juicio respectivo, e hizo alusión a los hechos que originaron la demanda de origen, para destacar que existen vicios ocultos que por su propia naturaleza no pueden advertirse de inmediato, como sería el caso de las filtraciones de lluvia; o casos en que la construcción presenta hundimientos, o se está dañando por defectos de suelo donde se edificó y, que constituyen datos que en la mayoría de los casos avanzan paulatinamente y no se pueden advertir en lapsos cortos; o bien, hasta que se producen asentamientos del suelo de escasa magnitud, cuando se aprecia como se agrietan los techos, se cuarteán las paredes o se rompen las instalaciones.

102. De igual manera, estableció que no debía soslayarse que en la práctica, la operación de compraventa de un inmueble destinado a casa habitación, constituye el satisfactor de la necesidad de vivienda adecuada de un individuo o de una familia; y, que en la mayoría de los casos, por el alto costo de la operación, requiere un esfuerzo patrimonial adicional que se solventa mediante la solicitud de préstamos para la vivienda ante instituciones gubernamentales o particulares; los adquirentes generalmente mantienen la ilusión de que la propiedad del inmueble será a largo plazo, incluso, para toda la vida, y con ello, esperan garantizar su necesidad de vivienda.
103. En ese contexto, precisó que al cumplir con su obligación de pago, los compradores esperan reciprocidad de parte del vendedor, que se traduce en que el inmueble se encuentre en perfectas condiciones, lo que sumado a la emoción que conlleva la adquisición de una vivienda y a la impericia en el ramo de la construcción, difícilmente podrán permitir la detección de un vicio oculto y, si lo hacen, lejos de ejercer las acciones jurídicas previstas en la ley (generalmente desconocidas por el común denominador de la población, no así por los vendedores) acudirán ante el enajenante a fin de que éste les repare los daños advertidos, lo que puede colocarse en dos escenarios distintos: I) que los vicios ocultos sean solucionados; y II) que no se solucionen y se consume el tiempo para ejercer la acción pertinente, al ser demasiado breve.
104. Por ello, el tribunal colegiado estimó que para estar en aptitud de advertir vicios ocultos y ejercer la acción respectiva, el adquirente necesita lapsos distintos, según el tipo de vicios de que se trate, esto es, en los materiales de uso ordinario o por en la construcción, pues

las fallas en ésta no siempre son visibles ni surgen de inmediato, o bien, el usuario se encuentra limitado para poder determinar su naturaleza y gravedad. En consecuencia, determinó que el lapso previsto en la ley para las acciones derivadas de los vicios ocultos, debe fijarse de acuerdo con la gravedad o intensidad de la afectación del daño o vicio oculto.

105. Asimismo, el colegiado citó el contenido del artículo 73 Quáter de la Ley Federal de Protección al Consumidor, para destacar que en sus términos, la garantía para las transacciones de inmuebles es de uno a cinco años según el tipo de falla.
106. También, el colegiado consideró que el plazo genérico establecido en el artículo 1982 del Código Civil para el Estado de San Luis, debía desaplicarse cuando lo que se reclame es la rescisión del contrato de compraventa por vicios ocultos consistentes en daños estructurales en la vivienda, pues, aunque prima facie garantiza el derecho de acceso a la justicia, no es suficiente para asegurar al gobernado un recurso jurídico que constituya una salvaguardia al derecho a la vivienda digna, en el caso de que la que adquiriera sea inadecuada por riesgos estructurales.
107. Por ello, en ejercicio de la interpretación conforme y del principio de interpretación más favorable a la persona, precisó que el plazo prescriptivo que prevé el artículo 1982 del Código Civil del Estado, es de seis meses; mientras que, el plazo genérico que prevé el artículo 1104<sup>7</sup> del Código Civil del Estado de San Luis Potosí, es de diez años y, finalmente, el artículo 73 Quater de la Ley Federal de Protección al

---

<sup>7</sup> **“Artículo 1104.-** Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de diez años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.”

Consumidor, que regula expresamente la transacción de bienes inmuebles y el plazo de la garantía para el caso de que presenten vicios ocultos, prevé plazos de cinco años para daños estructurales, tres para impermeabilización y uno para los demás casos.

108. En consecuencia, estimó que ante la insuficiencia del plazo previsto por la ley para que el adquirente de un bien inmueble destinado a casa-habitación, tenga la oportunidad de advertir daños estructurales, debían desaplicarse los seis meses previstos en el artículo 1982 del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí y, atento a la razonabilidad y proporcionalidad con el fin que se busca a través de esa medida, así como la naturaleza del derecho en que el actor sustentó su pretensión (derecho a una vivienda digna), estimó prudente sustituirlo por un plazo de tres años, el cual consideró suficiente, sin estimar adecuado aplicar el plazo genérico de diez años, pues para el caso concreto le pareció excesivo. Asimismo, enfatizó que dicho lapso debe computarse a partir de la entrega de la cosa enajenada, tal como lo prevé el artículo 1982 de la codificación en cita, porque estimó que ese aspecto no menoscaba los derechos fundamentales de la parte quejosa.
109. Lo hasta aquí expuesto, permite declarar la **inoperancia** de los agravios en estudio, derivado de su insuficiencia para controvertir la interpretación en la que el tribunal colegiado sustentó la inaplicabilidad del artículo 1982 del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí.
110. Por último, son **inoperantes** los agravios **3.25** y **3.26**, en los que los recurrentes transcriben el voto particular formulado por uno de los Magistrados integrantes del tribunal colegiado, quien precisó los

motivos por los que disenta del fallo, para lo cual llevó a cabo un control de constitucionalidad, en el que concluyó que el artículo 1982 del código sustantivo en cita, no incide en el contenido el derecho fundamental de acceso a la vivienda digna sino que en todo caso es una limitación al ejercicio de la acción, y que se trata de una medida legislativa que persigue una finalidad constitucionalmente válida, siendo idónea para su fines, por lo que cumple la proporcionalidad en sentido estricto, analizada en sus cuatro etapas, además de ser razonable.

111. En efecto, la inoperancia se actualiza, porque si bien se trata de consideraciones tendentes a evidenciar la constitucionalidad de la norma, no resultan idóneas para controvertir frontalmente los motivos por los que el tribunal colegiado determinó inaplicarla.
112. Así, ante lo **infundado** en una parte, **inoperante** en otra, y **fundado pero inoperante** en una más, de los agravios tendentes a combatir la interpretación conforme llevada a cabo en la sentencia recurrida, lo procedente es **confirmar** la sentencia recurrida
113. Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

**PRIMERO.-** En la materia de la revisión se confirma la sentencia recurrida.

**SEGUNDO.-** La Justicia de la Unión ampara y protege a la parte quejosa, contra los actos y autoridades precisados en el resultando quinto de esta resolución.

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 2513/2021.

114. **Notifíquese;** con testimonio de esta resolución, vuelvan los autos al lugar de procedencia y, en su oportunidad, archívese este expediente como asunto concluido.

CLMM/Pngv

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