



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

000535



HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

El suscrito Diputado **Armando Javier Zertuche Zuani**, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA, de la Legislatura 66 constitucional del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, respectivamente, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 58 fracción I y 64 fracción I de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 67 numeral 1 inciso e), 93 numerales 1, 2 y 3 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, comparezco ante este Cuerpo Colegiado para promover la presente **INICIATIVA DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 1200, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS**, en los términos siguientes:

OBJETO

La presente acción legislativa tiene por objeto incrementar a un año, el tiempo de prescripción para poder solicitar el resarcimiento por vicios y/o defectos ocultos derivado de la compra de una vivienda nueva, con la finalidad de brindar mayores y mejores mecanismos de protección al patrimonio familiar que con arduo trabajo, esfuerzo, ahínco y disciplina logran adquirir las y los tamaulipecos.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

Asimismo, la Organización de las Naciones Unidas también reconoce el derecho a la vivienda digna en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO



Es así que, todas las personas tenemos derecho a una vivienda digna, decorosa y adecuada a nuestras necesidades y la cual debe ofrecer, así como garantizar, el espacio y las comodidades necesarias para que cualquier persona y/o su familia tengan una óptima convivencia, logren el más alto grado de desarrollo y vivan en un ambiente saludable.

Además, contar con un espacio apropiado para la habitación familiar es de vital importancia para todas y todos; no obstante, en la mayoría de los caso, se requiere de muchos años de trabajo, dedicación y esfuerzo para poder contar con la propiedad de una vivienda digna.

En ese sentido, el Estado ofrece diferentes alternativas, a fin de que las personas trabajadoras puedan adquirir una vivienda, mediante créditos hipotecarios a través de INFONAVIT y FOVISSSTE; asimismo, existen entidades financieras privadas que facilitan los recursos necesarios para la adquisición de un bien inmueble para dicho fin.

Por medio de estas herramientas financieras las personas pueden decidir, de acuerdo a sus posibilidades socioeconómicas, si el bien a adquirir será nuevo o usado; en el caso concreto de que se opte por adquirir una vivienda nueva, los desarrolladores y las entidades crediticias ofrecen distintos tipos de seguros y garantías en caso de que existan vicios y/o defectos ocultos, es decir daños que llegara a presentar la vivienda.

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

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

Ahora bien, en la actualidad, el artículo 1200 del Código Civil de Tamaulipas señala que la persona adquirente de una vivienda cuenta con seis meses a partir de la entrega de la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO



misma para solicitar al desarrollador la reparación por los defectos o vicios ocultos que se presenten en la construcción.

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

Sin embargo y, desafortunadamente, existen casos en los que, agotado el periodo de 6 meses establecido, las viviendas a pesar de ser recién construidas, dan muestra de defectos ocultos en la construcción y la garantía de reparación, ya se encuentra expirada.

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

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

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO



Por último, es preciso mencionar que la Tesis aislada número 6, del Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Octavo Circuito, publicada el 9 de mayo de 2025, señala, a grosso modo, que respecto a las deficiencias que un inmueble presente estructuralmente, el plazo de seis meses de ninguna manera es razonable y, por ende, afecta el derecho a una vivienda digna, en la medida en que limita la posibilidad de acceder a un mecanismo legal para hacer efectiva su protección, pues estos vicios generalmente no pueden ser perceptibles en poco tiempo, lo que implica que, a la postre, el adquirente se vea obligado a soportarlos al estar impedido para ejercer la acción por el plazo limitado que prevé la norma.

En tal virtud, resulta pertinente y necesario que este Honorable Congreso tome en consideración los motivos aquí expuestos, así como la Tesis jurisprudencial de la Suprema Corte de Justicia, para materializar la presente reforma en favor de la protección del patrimonio de las y los tamaulipecos.

Por todo lo antes expuesto y fundado, tengo a bien poner a su consideración el siguiente proyecto de:

DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE REFORMA EL ARTÍCULO 1200, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.

ÚNICO. Se reforma el artículo 1200, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 1200.- Las acciones que nacen de lo dispuesto en los seis artículos anteriores prescriben en un año, que se contará desde la entrega del bien enajenado.

TRANSITORIO

ÚNICO. - El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO



Dado en el Salón de Sesiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a 13 de marzo de 2026.

A T E N T A M E N T E

“POR LA CUARTA TRANSFORMACIÓN DE LA VIDA PÚBLICA DE MÉXICO”



DIP. ARMANDO JAVIER ZERTUCHE ZUANI

Esta página corresponde a la **INICIATIVA DE DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE REFORMA EL ARTÍCULO 1200, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS**. Firmada el 13 de marzo de 2026. Presentada por el Dip. Armando Javier Zertuche Zuani.