

Registro: 2018775

Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 61, Diciembre de 2018; Tomo II; Pág. 1128, Número de tesis: I.3o.C.339 C (10a.)

**PRETENSIÓN ESTIMATORIA POR VICIOS OCULTOS. SÓLO PUEDE RECLAMARSE EN VÍA DE ACCIÓN PRINCIPAL O RECONVENCIONAL, Y NO COMO UNA EXCEPCIÓN OPUESTA CONTRA LA ACCIÓN DE PAGO DEL PRECIO (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).** Conforme a los artículos 2142, 2157 y 2159 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, los vicios ocultos son defectos de la cosa enajenada, no manifiestos, anteriores a su adquisición, que la hacen impropia para su uso o que lo disminuyen de tal modo que de haberlos conocido, el adquirente no hubiere hecho la adquisición o lo hubiera hecho por un precio menor. Asimismo, de acuerdo con los artículos 2144 y 2146 del ordenamiento citado, la aparición de vicios ocultos en el bien enajenado faculta al adquirente para ejercer, alternativamente, alguna de las siguientes acciones: i. La redhibitoria, mediante la cual se exige la rescisión del contrato y el pago de los gastos erogados por el adquirente con motivo de su celebración; y, ii. La estimatoria, por medio de la cual se reclama la reducción del precio en una cantidad proporcional a los vicios, a juicio de peritos. Ahora bien, la pretensión estimatoria sólo puede reclamarse en vía de acción principal o reconvenzional, no mediante una excepción opuesta contra la acción de pago del precio. Así se infiere del artículo 2149 del propio código, el cual se refiere expresamente a "las acciones" estimatoria y redhibitoria, al regular su plazo prescriptivo; además, la pretensión estimatoria no podría constituir una excepción, porque no tiene por objeto paralizar ni destruir la acción de pago, sino obtener el reconocimiento de un derecho propio consistente en una reducción proporcional del precio, pretensión autónoma que tendría que ser objeto de condena a cargo del enajenante. Aunado a lo anterior, de admitirse el planteamiento de la pretensión estimatoria en vía de excepción, se infringiría el derecho de defensa del actor y enajenante, pues no podría oponer excepciones como la prescripción. Finalmente, la reducción del precio por vicios ocultos es una prestación ilícida, lo que impide oponerla como excepción de compensación contra la exigencia de pago, ya que conforme al artículo 2188 del código invocado, la compensación sólo procede respecto de las deudas igualmente líquidas. En conclusión, si el adquirente, al que se demanda el pago del precio, pretende invocar vicios ocultos del bien enajenado, a fin de que incidan en el monto de la remuneración, no basta que oponga una excepción, sino que debe ejercer la acción estimatoria reconvenzional o principal, a fin de que pueda trabarse correctamente la litis y, en su caso, reconocerse y liquidarse el crédito indemnizatorio a su favor, mediante una condena a cargo del enajenante.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 265/2017. Retail Integral, S.A. de C.V. 10 de mayo de 2017. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Samuel René Cruz Torres.

Esta tesis se publicó el viernes 07 de diciembre de 2018 a las 10:19 horas en el Semanario Judicial de la Federación.