



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
LXIV LEGISLATURA

RECIBIDO
C.C. Chirinos
02 JUN 2020
12:36 hrs

San Raymundo Jalpan, Oaxaca a 02 de junio de 2020.

DIRECCIÓN DE APOYO
LEGISLATIVO

DIP. SAÚL CRUZ JIMÉNEZ

"2020 AÑO DE LA PLURICULTURALIDAD DE LOS
PUEBLOS INDÍGENAS Y AFROMEXICANO"

DIP. LUIS ALFONSO SILVA ROMO
PRESIDENTE DE LA DIPUTACIÓN PERMANENTE
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA.
P R E S E N T E.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
LXIV LEGISLATURA
RECIBIDO
12:32 hrs
SECRETARÍA DE SERVICIOS
PARLAMENTARIOS

DIP. SAÚL CRUZ JIMÉNEZ, integrante del Grupo Parlamentario del Partido del Trabajo en la Sexagésima Cuarta Legislatura del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, con fundamento en lo establecido por los artículos 50, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 104 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Oaxaca y 54 fracción I, 60 fracción II y 61 del Reglamento Interior del Congreso del Estado de Oaxaca, me permito someter a consideración de esta Asamblea, la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UN SEGUNDO PARRAFO AL ARTÍCULO 2307 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE OAXACA.**

Lo anterior para que sirva incluirlo en el orden del día de la siguiente Sesión Ordinaria de esta diputación Permanente.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN.
EL RESPETO AL DERECHO AJENO ES LA PAZ"

DIP. SAÚL CRUZ JIMÉNEZ



H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
LXIV LEGISLATURA
DIP. SAÚL CRUZ JIMÉNEZ
DISTRITO X
SAN PEDRO Y SAN PABLO AYUYLA



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

DIP. SAÚL CRUZ JIMÉNEZ

"2020 AÑO DE LA PLURICULTURALIDAD DE LOS
PUEBLOS INDÍGENAS Y AFROMEXICANO"

San Raymundo Jalpan, Oaxaca a 02 de junio de 2020.

**DIP. LUIS ALFONSO SILVA ROMO
PRESIDENTE DE LA DIPUTACIÓN PERMANENTE
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA.
P R E S E N T E.**

DIP. SAÚL CRUZ JIMÉNEZ, integrante del Grupo Parlamentario del Partido del Trabajo en la Sexagésima Cuarta Legislatura del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, con fundamento en lo establecido por los artículos 50, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 104 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Oaxaca y 54 fracción I, 60 fracción II y 61 del Reglamento Interior del Congreso del Estado de Oaxaca, me permito someter a consideración de esta Asamblea, la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UN SEGUNDO PARRAFO AL ARTÍCULO 2307 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE OAXACA.**

Basando la iniciativa que presento en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El término arrendamiento, de etimología latina, proviene de ar por ad, acción; reddere, volver; de re, segunda vez y dere, tema frecuentativo de dar; tiene tres acepciones diferentes: a) acción de arrendar, b) contrato por el cual se arrienda, y c) precio en el que se arrienda.

Los antecedentes más antiguos del arrendamiento los encontramos en el derecho romano, en las figuras contractuales locatio rei, locatio operartum y locatio operaris fasciendi. La locatio se practicó en sus inicios solamente en esclavos y animales. No fue hasta el siglo II a.C. cuando apareció la renta de tierras. Posteriormente, ya en época del Imperio, en Roma fueron construidas grandes edificaciones con fines habitacionales; de esta manera comenzó el alquiler de viviendas.

La locación, en el derecho romano, se aplica al acto jurídico por el cual una persona cede a otra el uso o goce de un bien mueble o inmueble. Consiste esencialmente en la concesión temporal del uso o goce de un bien mediante el pago de una renta o precio determinados.



El arrendamiento llega a México a través del derecho español que trajeron los conquistadores y cuyos ordenamientos prevalecieron hasta mediados del siglo pasado; no es sino hasta la aparición de nuestro primer Código Civil (en 1871) cuando esa figura jurídica adquiere carta de naturalización.

El Código Civil de 1871, "en el título vigésimo, del libro tercero -dice Antonio de Jesús Lozano- trata de manera extensa, y podríamos decir que casi completa, la materia de arrendamientos, modificando de una manera notable las antiguas doctrinas y preceptos legales"

El Código Civil de 1884 prácticamente transcribe el contenido que sobre arrendamiento disponía su antecesor.

A partir de la época posrevolucionaria se advierte en todo el país una escasez de viviendas adecuadas para el desarrollo de la familia mexicana. Después de la Segunda Guerra Mundial, México disfruta de cierto auge económico que le permite mejores niveles de vida: prolongar la longevidad y mejoría de la salud, lo cual propicia un desbordamiento demográfico que lleva al país de 26 millones de habitantes en 1950 a 87 millones en 1990, sin disponer de programas ni recursos capaces para resolver la demanda de casas-habitación.

Nuestra Entidad, como otras tantas de la República Mexicana, sufre graves problemas originados por la falta de viviendas: aparición de ciudades perdidas y cinturones de miseria, incremento del "paracaidismo", alto costo del arrendamiento, habitaciones inadecuadas e insalubres que generan promiscuidad surgimiento de pandillerismo y drogadicción, entre otras consecuencias negativas que desestabilizan a las familias.

El problema del arrendamiento, ligado estrechamente con la carencia de casas, en la Ciudad de Oaxaca y su área metropolitana y el encarecimiento de la renta, merece la atención de juristas, sociólogos, economistas, urbanistas, ecologistas, arquitectos, municipalistas, etcétera, pues la morada en la cual se alberga una familia, es el escenario donde se desarrolla la vida de ésta.

La vivienda configura la familia. En primer lugar, en el aspecto material: la higiene de la vivienda incide en la salud de sus ocupantes. También en el aspecto educativo: una vivienda atrae por su comodidad, que invita a la velada, ejerce insospechada influencia en la conducta de esposos e hijos, así como en las mutuas relaciones de unos y otros.

El gobierno tanto federal como del Estado, ha realizado serios esfuerzos por solucionar la falta de vivienda sin haberlo conseguido, pues el problema subsiste y crece paulatinamente a pesar de las cuantiosas inversiones y múltiples dotaciones de créditos a través de instituciones como el INFONAVIT, FOVISSSTE, CEVI y la participación de los bancos.



En el contexto jurídico, el arrendamiento se rige por una serie de determinaciones consagradas en el Código Civil, tanto federal como sus artículos correlativos para el Estado de Oaxaca.

Específicamente, delimitaremos el problema jurídico del pago de la renta en relación con la situación actual derivada de la pandemia del coronavirus, que ha causado además de numerosas y lamentables muertes, una fuerte recesión económica y un impacto en la economía familiar considerable.

Inicialmente, se advierten las reglas que han de seguirse en el arrendamiento para el caso de que, por un caso fortuito o de fuerza mayor, se impida o se obstaculice el uso de la cosa arrendada; siendo que el legislador dotó al arrendatario de dos acciones; a saber:

Solicitar la reducción de las rentas o

Pedir la rescisión del contrato de arrendamiento;

Ambas hipótesis que el legislador consideró de orden público e interés social en tanto que previno que tales prerrogativas eran irrenunciables. Dichas disposiciones se consagran en los artículos 2306 al 2308 de nuestro Código Civil sustantivo, mismos que a la fecha disponen lo siguiente:

Artículo 2306.- *Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato.*

Artículo 2307.- *Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.*

Artículo 2308.- *Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.*

Así, de una interpretación teleológica de esos preceptos se advierte que tiene un carácter proteccionista en favor del arrendatario; en la medida en que disponen que las pensiones rentísticas no se causarán mientras dure el impedimento para usar el bien, incluso, lo faculta para el caso de que, de seguir el impedimento de usar el bien arrendado por el plazo de dos meses, pueda pedir la rescisión del contrato de arrendamiento.

Adicionalmente, se advierte que el legislador concedió al arrendatario dos acciones en el artículo 2307 citado, la de reducción de rentas y la de rescisión del contrato; acciones que son excluyentes entre sí y, por tanto, contradictorias; razón por la cual el legislador dejó a elección del arrendatario la acción que mejor le convenga, pues aún acaecido el caso fortuito podrá darse el supuesto de que el arrendatario quiera continuar con la relación de arrendamiento o, por el contrario, lo faculta para pedir la rescisión del contrato; lo que encuentra razón de ser en que el objeto del contrato de arrendamiento es, precisamente, conceder el uso o goce temporal de una cosa, razón por la cual resulta lógico que el legislador haya previsto, en favor del arrendatario, la acción rescisoria para los casos en



que la cosa arrendada se haya visto tan afectada al grado de que su uso o goce sea gravoso o imposible para el arrendatario.

En esta guisa, resulta inconcuso que, con la redacción de los artículos invocados, el legislador ordinario pretendió equilibrar las situaciones jurídicas de los arrendadores y arrendatarios, previniendo que, para los casos en que la cosa arrendada fuera afectada por un hecho o caso fortuito, se estuviera en aptitud de rescindir el contrato sin responsabilidad para ninguna de las partes.

En efecto, la Suprema corte de Justicia de la Nación ha determinado que, de la interpretación teleológica de los preceptos referidos, se concluye que la rescisión a la que éstos se refieren es sin responsabilidad para ninguna de las partes, en tanto que dicha rescisión de la relación de arrendamiento obedece a un hecho o caso fortuito, mismo que, dada su naturaleza, ni el arrendador ni el arrendatario estaban en aptitud de prevenirlo o evitarlo.

En tal orden de ideas, la rescisión a que se refieren los artículos 2306 y 2307 del Código Civil de nuestra Entidad, se traduce en un beneficio hacia ambas partes, ya que les permite, por un lado, rescindir una relación jurídica de arrendamiento por haberse dañado la cosa arrendada en virtud de un hecho o caso fortuito sin responsabilidad para ninguna de las partes; lo que le permite al arrendador tomar las medidas necesarias para la debida reparación de su bien y que éste se encuentre nuevamente en adecuadas condiciones de uso y, por otra parte, permite al arrendatario pedir la rescisión del contrato por un cambio de condición que lo hace reflexionar sobre el motivo determinante de la voluntad.

Sin embargo, en el contexto de la pandemia por coronavirus, dichos preceptos parecen ser insuficientes para proteger los intereses del arrendatario, pues ante la parálisis del Poder Judicial, existe la imposibilidad de hacer efectivos de manera inmediata, estos medios de protección para el arrendatario, por lo cual, resulta necesario realizar un ajuste que permita procurar la máxima protección para la sociedad, manteniendo un equilibrio entre los derechos del arrendador y del arrendatario.

Máxime si tomamos en cuenta que de acuerdo a cifras oficiales del INEGI, en nuestra entidad, existe actualmente una población de 3,976,297 personas, que habitan en 1,043,527 viviendas, de las cuales, únicamente el 76.8% habita en vivienda propia (<https://www.inegi.org.mx/app/indicadores/?t=01200010&ag=20#tabMCcollapse-Indicadores>).

Así las cosas, es necesario tener en cuenta que diversas organizaciones de comerciantes en nuestra entidad, han reportado que un gran número de establecimientos comerciales no podrán resistir la presión de tener que pagar rentas, servicios de luz, agua, impuestos y permisos a las autoridades sin tener ingresos por el tiempo en que se han suspendido las actividades comerciales consideradas como no esenciales.

Ahora, si bien es cierto, la presente propuesta no puede ser aplicada de manera retroactiva, al considerarse que los contratos celebrados se rigen por las disposiciones



sustantivas vigentes al momento de su celebración, tal y como lo ha determinado nuestro máximo Tribunal de Justicia en el siguiente criterio jurisprudencial

Época: Novena Época
Registro: 204714
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo II, Agosto de 1995
Materia(s): Civil
Tesis: I.4o.C. J/2
Página: 319

CONTRATOS. SE RIGEN POR LA LEY SUSTANTIVA VIGENTE CUANDO SE CELEBRAN.

El artículo 1793 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que los convenios que producen o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos. Por su parte, el artículo 1796 señala que desde que los contratos se perfeccionan obligan a las partes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a lo establecido por la ley. Finalmente, el numeral 1839 prevé que en un contrato, los concertantes pueden poner todas las cláusulas que estimen convenientes, pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato de que se trate, o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas, aunque no se expresen, con la salvedad establecida en la última parte del propio precepto. Del contenido de las disposiciones mencionadas, se colige que las relaciones contractuales se rigen por las normas que provienen tanto de las cláusulas convenidas expresamente por las partes, como de la ley vigente en el momento en que se perfecciona el contrato, puesto que al llevarse a cabo tal perfeccionamiento se entiende que las partes han tomado el contenido de la ley vigente, que es la que indica qué tipo de relación jurídica se crea (arrendamiento, compraventa, permuta, etcétera); la que suple la voluntad de los contratantes en los puntos que no hubieran sido materia expresa de la convención y que, sin embargo, son necesarios para el cumplimiento y ejecución del contrato, y la que pone límites a la libertad contractual. Lo expuesto pone de manifiesto la existencia de un principio de no retroactividad de las leyes en materia contractual, pues los contratos se rigen por la ley en vigor al momento de celebrarse. No pasa inadvertido el hecho de que las leyes son obligatorias desde su entrada en vigor, pero en materia contractual esto implica que la nueva ley se aplicará a los convenios que se perfeccionen durante su vigencia, y no a los celebrados con anterioridad a ella, pues de lo contrario se le daría efecto retroactivo en perjuicio de alguno de los contratantes, lo cual está prohibido expresamente en el artículo 14 constitucional.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.



Amparo directo 1391/92. Luis Olguín González. 19 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: Rafaela Reyna Franco Flores.

Amparo directo 6001/94. Salvador López Ortiz. 12 de enero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Rincón Orta. Secretaria: Ana María Serrano Oseguera.

Amparo directo 6014/94. Cocinas Integradas para Hoteles, S.A. de C.V. 18 de mayo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas, Secretario en funciones de Magistrado por Ministerio de Ley. Secretario: Carlos Arteaga Alvarez.

Amparo directo 2344/95. Afianzadora Insurgentes, S.A. 18 de mayo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 2414/95. Marcela Hernández López. 18 de mayo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: Rafaela Reyna Franco Flores.

No menos cierto resulta que es necesario precisar con mayor detalle, los beneficios que se establecen a favor del arrendatario en el supuesto de que nuevamente se presente una situación de emergencia que como el día de hoy, limite o imposibilite el uso de bienes inmuebles destinados para habitación o comercio.

En mérito de lo anterior, someto a consideración de esta Honorable Asamblea, el siguiente **PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UN SEGUNDO PARRAFO AL ARTÍCULO 2307 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA**, para quedar como sigue:

Artículo 2307.- [...]

Cuando el impedimento sea consecuencia de una declaratoria de emergencia emitida por autoridad competente, deberá ajustarse el pago de la renta sin que pueda cobrarse más del cincuenta por ciento del precio pactado, durante todo el tiempo que persista el impedimento, sin que sea necesaria la intervención de peritos o declaración judicial. El pago del arrendamiento efectuado en estos términos no podrá ser invocado como causa de rescisión por el arrendador.

TRANSITORIOS:

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

San Raymundo Jalpan, Oaxaca a 02 de junio de 2020



Gobierno Constitucional
del
Estado de Oaxaca
Poder Legislativo

DIP. SAÚL CRUZ JIMÉNEZ

"2020 AÑO DE LA PLURICULTURALIDAD DE LOS
PUEBLOS INDÍGENAS Y AFROMEXICANO"

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"
EL RESPETO AL DERECHO AJENO ES LA PAZ

DIP. SAÚL CRUZ JIMÉNEZ



H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
LXIV LEGISLATURA
DIP. SAÚL CRUZ JIMÉNEZ
DISTRITO X
SAN PEDRO Y SAN PABLO AYUTLA