



EL CONGRESO DE LA IGUALDAD DE GÉNERO

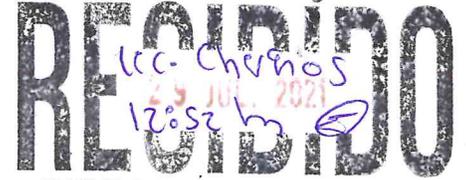
LXIV
LEGISLATURA
H. CONGRESO DEL
ESTADO DE OAXACA



SECRETARÍA DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS

DIP. MARÍA LILIA ARCELIA MENDOZA CRUZ.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
LXIV LEGISLATURA



DIRECCION DE APOYO
LEGISLATIVO

San Raymundo Jalpan, Centro, Oaxaca, 26 de julio del año 2021.

DIP. ARSENIO LORENZO MEJÍA GARCÍA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DE LA SEXAGÉSIMA CUARTA LEGISLATURA
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
EDIFICIO.

MARÍA LILIA ARCELIA MENDOZA CRUZ, diputada integrante de la Sexagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado de Oaxaca, de la Fracción Parlamentaria del Partido Revolucionario Institucional, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 50 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 30 fracción I y 104 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 54 fracción I y 59 del Reglamento Interior del Congreso del estado Libre y Soberano de Oaxaca; presento a éste Honorable Congreso del estado, ***iniciativa con proyecto de decreto*** que someto a la consideración de este Pleno Legislativo, al tenor siguiente:

I.- Encabezado o título de la propuesta:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 2366, 2367 Y 2375; Y SE DEROGA EL ARTÍCULO 2368 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE OAXACA.

DIP. MARÍA LILIA ARCELIA MENDOZA CRUZ.

II.- Planteamiento del problema que la iniciativa pretenda resolver.

La estructura de los preceptos jurídicos que regulan figuras contractuales en mas de una ocasión han dejado en estado de indefensión o desventaja por alguna razón a los sujetos de derecho, así pues, entrando en materia, respecto a la figura del arrendamiento, sobra decir que existen diversas causas de terminación del contrato, y una de ellas es por haberse cumplido el plazo fijado en el mismo, sin embargo, en la práctica existen exepciones y esto se da cuando el arrendamiento no termina el día fijado, lo que da lugar al nacimiento de dos figuras: una prórroga anual, y la tácita reconducción; la forma en que se encuentra redactada la primera de ellas en el Código Civil del Estado de Oaxaca, da lugar a que el interesado, en muchas ocasiones la solicite una vez terminado el contrato de arrendamiento, supuesto que no permite que surta sus efectos correspondientes en la hipótesis de que al arrendatario se le demande la desocupacion del bien; ahora bien respecto a la última figura, es decir, la reconducción, cabe mencionar que ésta opera cuando después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo, continúa el arrendamiento en el uso y goce del bien sin oposición del arrendador; no obstante, esta figura varía su aplicación dependiendo del tipo de finca de que se trate; en virtud de que si es una finca rústica, el contrato se tendrá renovado por un año más y si se trata de finca urbana se convertirá en un contrato por tiempo indefinido, hipótesis última que de efectuarse coloca al arrendador en un estado de indefensión para con la entrega de su bien inmueble, de modo que con la iniciativa de ley que presento, lo que se busca es evitar en el futuro muchos juicios innecesarios de desahucio y

DIP. MARÍA LILIA ARCELIA MENDOZA CRUZ.

por ende, que le resulte más fácil al arrendador ejercitar la desocupación y se le haga la entrega de sus bienes dados en arrendamiento.

III. Argumentos que sustentan la iniciativa.

En nuestro derecho mexicano existen diversos contratos, como lo es el contrato de arrendamiento, mismo que se define como el acuerdo de voluntades en virtud del cual, una parte llamada arrendador, se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto que puede consistir en dinero, especie, o servicio; jurídicamente se encuentra definido en el artículo 2273 del Código Civil del Estado de Oaxaca a saber:

Artículo 2273.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

Dentro de sus elementos característicos del contrato de arrendamiento se encuentran:

- 1.- Se trata de un contrato traslativo de uso
- 2.- Las partes se llaman arrendador y arrendatario.
- 3.- Versa sobre bienes muebles o inmuebles.
- 4.- La transmisión del uso y goce siempre será temporal (pueden celebrarse contratos por tiempo determinado o indeterminado), porque va a tener que llegar el momento en que el arrendatario devuelva el objeto de arrendamiento, por lo que siempre será temporal.
- 5.- El arrendatario siempre debe devolver el bien arrendado.
- 6.- El arrendatario siempre debe pagar un precio por concepto de renta.

DIP. MARÍA LILIA ARCELIA MENDOZA CRUZ.

Ahora bien, y en virtud de que se estará analizando las consecuencias de una de las figuras a las que da lugar la terminación del contrato de arrendamiento, es factible mencionar las formas con las que se puede dar por terminado dicho contrato:

Artículo 2364.- El arrendamiento puede terminar:

- I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley; o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fué arrendada,*
- II. Por convenio expreso;*
- III. Por nulidad;*
- IV. Por rescisión;*
- V. Por confusión;*
- VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;*
- VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;*
- VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.*

Esta iniciativa de ley se detendrá al estudio de la primera causa de la primera fracción del precepto citado con antelación, es decir, por haberse cumplido el plazo fijado por la ley, por lo que en relación a ello se citan a continuación los artículos siguientes:

1. Por tiempo determinado

Artículo 2365.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2359 y 2360.

2. Por tiempo indeterminado

DIP. MARÍA LILIA ARCELIA MENDOZA CRUZ.

Artículo 2359.- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Artículo 2360.- Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2337, 2338 y 2339.

3. Excepción al numeral 1 (Hipótesis que se estudia en esta iniciativa de ley):

El contrato no termina el día fijado; situación que da cabida al nacimiento de dos figuras a saber: la prórroga anual y la tácita reconducción, que a continuación se detallan:

1.- Prórroga anual del contrato

Artículo 2366.- Vencido al (sic) contrato de arrendamiento, tendrá derecho el arrendatario, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue el contrato hasta por un año.

...

Requisitos:

- 1.- Opera para contratos de tiempo determinado
- 2.- Que esté al corriente en el pago de rentas
- 3.- Se va a prorrogar hasta por un año.

DIP. MARÍA LILIA ARCELIA MENDOZA CRUZ.

De acuerdo a la Real Academia Española, la palabra prórroga se define como “la continuación de algo por un tiempo determinado”; y por su parte, la palabra continuar, es definido como “seguir haciendo lo comenzado”, de modo que, no se puede prorrogar lo que ha dejado de ser, en virtud de que sólo se prorroga lo que es, consecuentemente, el derecho de prórroga que se le concede al inquilino en el precepto citado con antelación, no opera por ministerio de ley al vencimiento del contrato, sino que es necesario que el arrendatario la solicite cuando el contrato por tiempo determinado se encuentra aún vigente, por lo que después del análisis correspondiente, la suscrita considera importante reformar el artículo 2366 en virtud de que el mismo, en la parte que nos ocupa establece:

“Artículo 2366.- Vencido al (sic) contrato de arrendamiento, ...”

Y dejar en claro que la prórroga anual debe solicitarse por el arrendatario, ejerciendo ese derecho como acción, aun estando vigente el contrato de arrendamiento, y así evitar que en un futuro, en el supuesto de que al arrendatario le demanden la desocupación del bien inmueble una vez fenecido el plazo fijado del contrato, éste erróneamente quiera reconvenir la prórroga anual al arrendador, perdiendo así ese derecho, toda vez que de acuerdo al análisis planteado, no se puede prorrogar algo que ya no existe, y que si su deseo es prorrogar dicho contrato, lo solicite en tiempo y forma establecido por la ley; por lo que el referido artículo 2366 debiera decir en su inicio:



LXIV
LEGISLATURA
H. CONGRESO DEL
ESTADO DE OAXACA

EL CONGRESO DE LA IGUALDAD DE GÉNERO

DIP. MARÍA LILIA ARCELIA MENDOZA CRUZ.

*“Artículo 2366.- Tendrá derecho el arrendatario, siempre que esté **aún en vigor el contrato...**”*

Todo lo anterior, también en apoyo a la siguiente Tesis Jurisprudencial:

Registro digital: 227594

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.5o.C. J/3

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo IV, Segunda Parte-2, Julio-Diciembre de 1989, página 597

Tipo: Jurisprudencia

ARRENDAMIENTO. PRORROGA DEL CONTRATO DE. NO OPERA TACITAMENTE.

Es inexacto que baste continuar en el uso y goce del inmueble arrendado **para que se considere eficazmente manifestada la voluntad del inquilino de prorrogar el contrato de arrendamiento**, pues para que la prórroga proceda, **esa manifestación de voluntad debe expresarse antes de que el plazo de arrendamiento fenezca, dado que su operatividad supone la vigencia de éste.** No obsta a lo anterior, la circunstancia de que el requisito apuntado no se encuentre previsto en forma expresa en el artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal porque, como se indicó, su aplicación obedece a una razón de orden lógico, derivada de la propia pretensión del arrendatario de prorrogar el contrato, el cual no debe haber concluido en el momento en

DIP. MARÍA LILIA ARCELIA MENDOZA CRUZ.

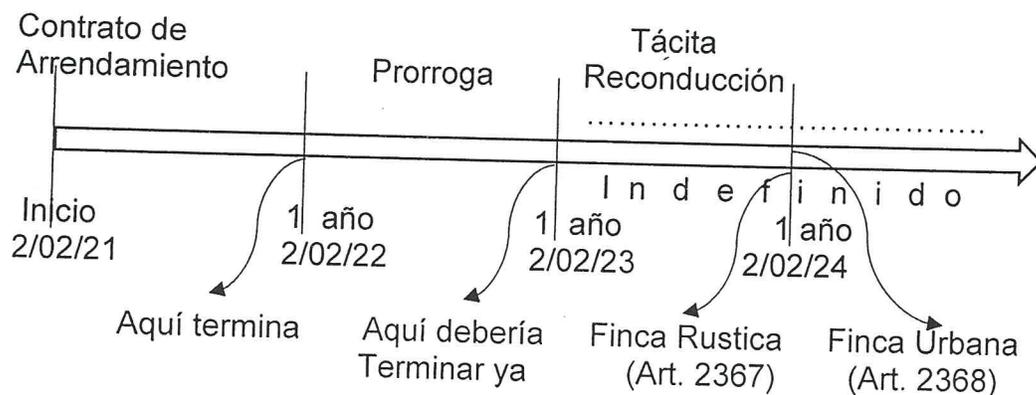
que se ejercite el derecho de prórroga, ya que de lo contrario la pretensión sería improcedente, en virtud de que sólo se puede prorrogar un contrato cuando aún se encuentra vigente.

2.- Tacita Reconducción

Esta figura opera si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo, continúa el arrendatario, en el uso y goce del bien sin oposición del arrendador; si se trata de finca rústica, el contrato se tendrá renovado por un año más y si se trata de finca urbana se convertirá en un contrato por tiempo indeterminado.

Artículo 2367.- Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año.

Artículo 2368.- En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido; y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba.



DIP. MARÍA LILIA ARCELIA MENDOZA CRUZ.

Como es posible observar gráficamente, la figura de la tácita reconducción respecto a las fincas urbanas da lugar a que el contrato de arrendamiento se convierta en un contrato indefinido, distinto al contrato indeterminado cuya terminación difiere de éste; un contrato indefinido se caracteriza por no tener una duración establecida y cuya terminación no se encuentra regulada en el ordenamiento civil correspondiente, lo que trae como consecuencia en muchas ocasiones (tratándose de fincas urbanas), que el arrendatario siga haciendo uso del bien aún a pesar de haber terminado la vigencia del contrato y no solo eso, sino que éste con mayor facilidad opte por no pagar la mensualidad acordada en un inicio con la confianza de que el referido contrato ha llegado a su fin y que ha dejado de existir esa responsabilidad, toda vez que, para que opere esta figura, es innecesario que el arrendatario esté al corriente de las rentas; por lo que dicha hipótesis sitúa al arrendador en la necesidad de ejecutar en determinado momento un juicio de desahucio con la finalidad de recuperar el bien inmueble objeto del contrato; situación que pudiera evitarse totalmente si se elimina la causa que da lugar a su origen; por lo que la suscrita considero sea viable reformar el artículo 2367 del Código Civil del Estado de Oaxaca en los siguientes términos:

*Artículo 2367.- Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio **sea rústico o urbano, se entenderá renovado el contrato por otro año más, y posterior a ello en el supuesto de querer continuar arrendando el bien inmueble, se realizará un nuevo contrato.***

La realización de un nuevo contrato dará seguridad y certeza jurídica a las partes, sobre todo al arrendador, en cuanto a la vigencia del contrato y



LXIV
LEGISLATURA
H. CONGRESO DEL
ESTADO DE OAXACA

EL CONGRESO DE LA IGUALDAD DE GÉNERO

DIP. MARÍA LILIA ARCELIA MENDOZA CRUZ.

entrega de sus bienes, en virtud de que no debe pasar por desapercibido que ésta última es una característica fundamental de dicho contrato, y seguir permitiendo que en cuanto a las fincas urbanas se refieran, puedan llegar a convertirse en un contrato indefinido, aunado a todo lo analizado anteriormente, esta permisibilidad va en contra de la naturaleza del propio contrato.

Ahora bien, en lo que respecta a la reforma del artículo 2375 y derogación del artículo 2368, es dable mencionar que esto debiera ser así para evitar contradicciones y así lograr obtener una estructura coordinada de los mismos.

IV. Fundamento legal.

Fundo mi propuesta en lo dispuesto en los artículos 50 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 30 fracción I y 104 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 54 fracción I y 59 del Reglamento Interior del Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca.

V. Denominación del proyecto de ley o decreto.

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 2366, 2367 Y 2375; Y SE DEROGA EL ARTÍCULO 2368 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE OAXACA.

VI. Ordenamiento a modificar.

DIP. MARÍA LILIA ARCELIA MENDOZA CRUZ.

Con el siguiente cuadro comparativo, se ilustra la iniciativa de reforma y propuesta.

DISPOSICIÓN ACTUAL	INICIATIVA (REFORMA)
<p>Artículo 2366.- Vencido al (sic) contrato de arrendamiento, tendrá derecho el arrendatario, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue el contrato hasta por un año.</p> <p>...</p>	<p>Artículo 2366.- Siempre que esté en vigor el contrato y que el arrendatario se encuentre al corriente del pago de las rentas, tendrá derecho a que se le prorrogue hasta por un año.</p> <p>...</p>
<p>Artículo 2367.- Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año.</p>	<p>Artículo 2367.- Terminado el arrendamiento y su prórroga, si continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio sea rústico o urbano, se entenderá renovado por un año más, posteriormente, en el supuesto de querer continuar arrendando el bien inmueble, se celebrará un nuevo contrato.</p>
<p>Artículo 2368.- En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido; y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba.</p>	<p>Artículo 2368.- Derogado</p>
<p>Artículo 2375.- En el caso del artículo anterior se observará lo que dispone el artículo 2367 si el</p>	<p>Artículo 2375.- En el caso del artículo anterior se observará lo que dispone el artículo 2367.</p>



LXIV

LEGISLATURA

H. CONGRESO DEL
ESTADO DE OAXACA

EL CONGRESO DE LA IGUALDAD DE GÉNERO

DIP. MARÍA LILIA ARCELIA MENDOZA CRUZ.

predio fuere rústico, y si fuere urbano, lo que previene el artículo 2368.	
--	--

I

I. Texto normativo propuesto.

Por lo antes expuesto, someto a la consideración de esa Honorable Asamblea, iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma en los términos siguientes:

ARTÍCULO ÚNICO. Se reforman los artículos 2366, 2367 y 2375; y se deroga el artículo 2368 del Código Civil del Estado de Oaxaca, para quedar como sigue:

Artículo 2366.- **Siempre que esté en vigor el contrato y que el arrendatario se encuentre al corriente del pago de las rentas, tendrá derecho a que se le prorrogue hasta por un año.**

...

Artículo 2367.- **Terminado el arrendamiento y su prórroga, si continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio sea rústico o urbano, se entenderá renovado por un año más, posteriormente, en el supuesto de querer continuar arrendando el bien inmueble, se celebrará un nuevo contrato.**

Artículo 2368.- **Derogado**

Artículo 2375.- En el caso del artículo anterior se observará lo que dispone el artículo 2367.

DIP. MARÍA LILIA ARCELIA MENDOZA CRUZ.

TRANSITORIOS:

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

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones legales y reglamentarias del marco jurídico estatal en lo que se opongan al presente Decreto.

ATENTAMENTE



DIP. MARÍA LILIA ARCELIA MENDOZA CRUZ.