



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO  
1018

## INICIATIVA CON CARÁCTER DE DECRETO

A fin de adicionar el artículo 381 Bis al Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, en materia de arrendamiento de bienes inmuebles.

**PRESENTADA POR:** Dip. Martha Josefina Lemus Gurrola (PES).

**FECHA DE PRESENTACIÓN:** 09 de julio de 2019, en Oficialía de Partes del H. Congreso del Estado.

---

**TRÁMITE:** Se turna a la Comisión Primera de Gobernación y Puntos Constitucionales.

**FECHA DE TURNO:** 14 de julio de 2019.



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA



**Oficio no. D03/004/07/2019**

Chihuahua, Chih., a 9 de julio de 2019

**DIP. JESUS VILLAREAL MACIAS  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA  
H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA  
PRESENTE.**



Adjunto al presente, me permito enviar a Usted, la iniciativa que pretende adicionar con un artículo 381 Bis al Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, para que en caso de que un bien inmueble arrendado sea abandonado por el arrendador y previo cumplimiento de diversas formalidades, se pueda poner

Sin otro particular de momento me es grato reiterarme a sus órdenes.

**ATENTAMENTE**

**DIP. MARTHA JOSEFINA LEMUS GURROLA  
SUBCOORDINADORA DEL GRUPO PARLAMENTARIO  
PARTIDO ENCUENTRO SOCIAL**



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA



H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.-

PRESENTE. -

Quien suscribe, Martha Josefina Lemus Gurrola, Diputada a la Sexagésima Sexta Legislatura, e integrante del Grupo Parlamentario del Partido Encuentro Social, en uso de las facultades conferidas por los artículos 64, fracciones I y II; 68, fracción I, ambos de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; los artículos 167, fracción I y 168, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado, así como los artículos 75, 76 y 77 del Reglamento Interior y de Prácticas Parlamentarias del Poder Legislativo, es que me permito someter a la consideración de esta Soberanía, iniciativa con carácter de **DECRETO** a efecto de **ADICIONAR el Artículo 381 Bis al Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua**. Lo anterior al tenor de la siguiente:

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, es uno de los contratos más comunes que se pueden dar entre dos o más personas. Ya sea que la finca se destine a comercio, industria o habitación. El Código Civil para nuestro Estado establece que, hay arrendamiento cuando una persona llamada arrendador, se obliga a conceder el uso o goce temporal de un bien y la otra, llamada arrendatario, se obliga a pagar por ello un precio cierto y determinado.

Dentro del ordenamiento en cita, en su numeral 2382 prevé las maneras de terminar el arrendamiento, en caso que en el contrato pactado entre las partes no



lo contenga, que puede ser: por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada, por convenio expreso; por nulidad; por rescisión; por confusión; por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública o por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Paralelamente, el mismo ordenamiento en su artículo 2391, otorga al arrendador el derecho de dejar sin efectos lo estipulado, solicitando la rescisión de contrato de arrendamiento, cuando el arrendatario incurra en alguno de los siguientes supuestos:

I. Por falta de pago de la renta en los términos previstos en el Código Civil vigente para nuestro Estado.

II. Por el mal uso que del bien haga el arrendatario, o por los daños graves que llegue a causarle.

III. Por subarrendar el bien en contravención a lo dispuesto por el artículo 2377.

IV. Porque el arrendatario cambie la forma del bien arrendado sin consentimiento expreso del arrendador.

Con respecto lo narrado, el principal problema en este tipo de contratos, es que en numerosas ocasiones los arrendatarios, encuadran en algún tipo de terminación del contrato en los artículos en mención, pero a pesar de ello, se niegan a entregar la finca arrendada a sabiendas que la misma no es de su propiedad.



En razón a lo anterior, los propietarios se ven en la necesidad de entablar un Juicio Especial para de esta manera poder recuperar la posesión material del bien dado en arrendamiento, y de esta manera evitar el deterioro del bien inmueble.

Ahora bien en una gran cantidad de casos sucede que, entablado el juicio, el arrendador con tal de entorpecer el juicio o no hacerse responsable de las obligaciones que le corresponden, abandona el bien inmueble arrendado escondiéndose de la acción legal.

Es preciso señalar que la finalidad de este Juicio Especial, tiene como fin que el propietario obtenga con toda celeridad la posesión material del bien dado en arrendamiento, cuando el arrendatario haya incumplido con lo pactado en el contrato, o bien cuando se actualicen las hipótesis señaladas en el Código Civil del Estado.

En ese orden de ideas, nuestro Código de Procedimientos Civiles vigente para nuestro Estado, en su numeral 141 ordena que La segunda y posteriores notificaciones personales se harán indistintamente por la o el secretario judicial o notificador, si las partes se presentan al tribunal respectivo, lo cual, en caso de que se dé el supuesto descrito en el párrafo que antecede, la posesión material del bien, se ve retardada hasta en tanto que no se localice al demandado, por consiguiente, la entrega material objeto de la controversia no puede otorgársele a su propietario.

Por todo lo anterior es necesario se haga una adición a nuestro Código de Procedimientos Civiles de nuestro Estado, contemplando el supuesto de que el demandado pretenda eludirse de la acción de la justicia y que se permita al



arrendador tomar posesión del inmueble de su propiedad cuando por esta acción dilatoria el arrendatario abandone el inmueble arrendado.

Por ésto, cuando se inicie el juicio, y hasta antes de que se dicte sentencia, se le haga saber al Juez o Tribunal ante quien se tramite el juicio especial, éste deberá ordenar se lleve a cabo una inspección judicial con las características del cateo en el que se haga constar por el actuario o secretario del juzgado tal hecho, y que una vez realizada dicha diligencia el juzgador, ordene de manera inmediata se ponga en posesión material al arrendador del inmueble de su propiedad.

El informe de abandono del que se menciona, además podrá realizarse mediante la intervención de Fedatario Público, o bien en declaración de testigos que conozcan del asunto.

Es de resaltarse que dicha medida no vulnera garantías y derechos del demandado pues dicho supuesto ya se encuentra contemplado en algunos ordenamientos de la materia de diversas Entidades Federativas siendo el caso más destacado el del Estado de Jalisco.

Para apoyar esta iniciativa me permito citar la Tesis Jurisprudencial número 168213, donde se analizó el articulado de la Legislación aplicable para el Estado de Jalisco, donde se consideró que: "A través de tal disposición el legislador jalisciense pretendió la creación de un medio efectivo y expedito para que el propietario logre la pronta recuperación de la posesión del inmueble cuando el arrendatario lo abandone, con el fin de evitar una afectación patrimonial mayor y el menoscabo o deterioro de la finca. Atendiendo a ello, se considera que la frase "durante el juicio" incluida en ese precepto, permite que la medida se dicte a partir de la presentación de la demanda (sin tener que esperar a que se haya



emplazado o al momento en que la litis queda integrada por contestación del demandado o por declaración de su rebeldía), porque a partir de entonces los actos que se practican dejan de ser considerados como prejudiciales, lo que se corrobora por el hecho de que en el precepto no se indicó que esa solicitud no procediera antes del llamado a juicio del demandado, mismo que puede llegar a practicarse mucho tiempo después de la interposición del libelo inicial, generalmente debido a que el arrendador sólo conoce como domicilio de su contrario precisamente el del inmueble objeto del contrato, que al estar desocupado impide realizar la notificación al reo, de modo que lo correcto es que esa restitución pueda decretarse en cualquier momento a partir de que se abre la instancia con la promoción de la demanda.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido por los artículos previamente citados, me permito poner a consideración de esta Honorable Asamblea el presente proyecto con carácter de:

#### **DECRETO:**

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se adiciona el Artículo 381 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, para quedar redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 381 Bis.-** Cuando durante el juicio, antes de que se dicte sentencia, se informe que el bien inmueble materia de la Litis fue abandonado por el inquilino, el Juez o Tribunal que conozca de los autos, ordenará la inspección del inmueble en la que se cumplan los requisitos aplicables al cateo, para constatar tal hechos de acuerdo a lo siguiente:



- I. El arrendador o fiador, podrá presentar el informe de abandono del bien inmueble arrendado, apoyado en la certificación de hechos realizada por notario público o en la declaración de testigos, que por su vecindad tengan conocimiento de este hecho.
- II. El secretario, Actuario o Fedatario Público que practique la diligencia de inspección, debe hacer una relación pormenorizada del estado del inmueble, si se encuentran bienes muebles del arrendatario pero con notorio abandono. Estos bienes quedarán en custodia del denunciante, hasta que el arrendatario los reclame o, en su caso, declarada la sentencia en el juicio, podrán ser destinados al pago de las obligaciones señaladas en la sentencia; y

Una vez realizada la Inspección del inmueble y comprobado su abandono por el arrendatario, el Juez ordenará al actuario o Secretario adscritos al juzgado que conozca del juicio para que ejecute el mandato, y ponga el bien en posesión material del mismo al arrendador, ordenado el rompiendo las cerraduras del inmueble con cargo al denunciante;

Concluida la diligencia, el juez con base en el acta circunstanciada determinará si en efecto el bien fue abandonado, declara que en ese momento cesan de correr las rentas y se restituye al arrendador el uso y disfrute del bien inmueble.

En caso contrario, impondrá a quien informó falsamente, una multa de veinte a doscientos veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización y le condenará al pago de los daños que en su caso se ocasionen. Esta determinación no admite recurso alguno.



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

## TRANSITORIOS

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

**ECONÓMICO.** Aprobado que sea, tórnese a la Secretaría para que elabore la Minuta de Decreto.

**DADO** en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo del Estado de Chihuahua, a los treinta días del mes de mayo del año dos mil diecinueve.

**ATENTAMENTE**

**MARTHA JOSEFINA LEMUS GURROLA**