



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO  
2018

## INICIATIVA CON CARÁCTER DE DECRETO

A fin de adicionar el Artículo Tercero Transitorio, al Decreto número 574/00, por el cual se reformó el Código Civil del Estado de Chihuahua, para adoptar lo que doctrinalmente se conoce como teoría de la imprevisión, con el propósito de apoyar a la industria restaurantera debido al inminente cobro de rentas, pese a la limitación en la operación de sus negocios derivado de las medidas de seguridad implementadas en esta Entidad Federativa con motivo de la contingencia sanitaria en la que estamos inmersos.

**PRESENTADA POR:** Diputado Jorge Carlos Soto Prieto (PAN).

**LEÍDA POR:** Diputado Jorge Carlos Soto Prieto (PAN).

**FECHA DE PRESENTACIÓN:** 20 de julio de 2020.

---

**TRÁMITE:** Turno simplificado a la Comisión de Economía, Turismo y Servicios.

**FECHA DE TURNO:** 24 de julio de 2020.



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

**DIPUTACIÓN PERMANENTE**  
**H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**  
**P R E S E N T E.-**

**JORGE CARLOS SOTO PRIETO**, en mi carácter de Diputado de la Sexagésima Sexta Legislatura del Estado de Chihuahua e integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 64, fracción segunda y 68, fracción primera, de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; así como el artículo 167, fracción primera, 169 y 174 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo; numerales 75 y 76 del Reglamento Interior y de Prácticas Parlamentarias; acudo ante esta Honorable Representación Popular a presentar iniciativa con carácter de **DECRETO**, con el propósito de apoyar a la industria restaurantera debido al inminente cobro de rentas pese a la limitación en la operación de sus negocios derivado de las medidas de seguridad implementadas en esta entidad federativa con motivo de la contingencia sanitaria en la que estamos inmersos, **A FIN DE ADICIONAR EL ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO, DEL DECRETO NÚMERO 574/00, DE FECHA CATORCE DE OCTUBRE DEL DOS MIL, POR EL CUAL SE REFORMÓ EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, PARA ADOPTAR LO QUE DOCTRINALMENTE SE CONOCE COMO TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN.** Basándome para ello al tenor de la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**



**PRIMERO.-** De acuerdo a la declaratoria emitida por la Organización Mundial de la Salud el pasado 11 de marzo de 2020, se consideró que la enfermedad COVID-19 ya era una pandemia, por lo que hizo un llamado global a tomar las medidas sanitarias urgentes con la finalidad de contener en la mayor medida su propagación. Atento a este llamado, aunado a los primeros registros confirmados de contagio en México, el Consejo de Salubridad General suscribe un acuerdo por el que se reconoce la epidemia de enfermedad por el virus SARS-CoV2 (COVID 19), en México, como una enfermedad grave de atención prioritaria, así como se establecen las actividades de preparación y respuesta ante dicha epidemia<sup>1</sup>.

Una serie de actos derivados en acuerdos surgieron a partir del referido en el párrafo que antecede, como son:

A-) Acuerdo publicado en el diario Oficial de la Federación el día 27 de marzo de 2020<sup>2</sup>, por el cual, el Titular del Ejecutivo Federal, declaro diversas acciones extraordinarias en las regiones afectadas en todo el territorio nacional en materia de salubridad general, para combatir la enfermedad grave de atención prioritaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19).

B-) Acuerdo publicado en el diario Oficial de la Federación el día 30 de marzo de 2020<sup>3</sup>, por el cual, el Consejo de Salubridad General publicó en el Diario Oficial de la Federación

---

<sup>1</sup> Consultado de manera electrónica el día 12 de julio de 2020 en: [http://dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5590161&fecha=23/03/2020](http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5590161&fecha=23/03/2020)

<sup>2</sup> Consultado de manera electrónica el día 12 de julio de 2020 en: [https://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5590673&fecha=27/03/2020](https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5590673&fecha=27/03/2020)

<sup>3</sup> Consultado de manera electrónica el día 12 de julio de 2020 en: [https://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5590745&fecha=30/03/2020](https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5590745&fecha=30/03/2020)



el Acuerdo por el que se declara como emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor, a la epidemia de enfermedad generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19).

C-) Acuerdo publicado en el diario Oficial de la Federación el día 31 de marzo de 2020<sup>4</sup>, por el cual la Secretaría de Salud establece las acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SAR-CoV2, como parte de las acciones a realizar para atender la emergencia que ya para esa fecha se había generalizado a nivel mundial, destacando las siguientes acciones contenidas en el artículo primero de dicho acuerdo, como es la acción extraordinaria, para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2, que los sectores público, social y privado deberán implementar una serie de medidas como son:

- I. La suspensión inmediata, del 30 de marzo al 30 de abril de 2020, de las actividades no esenciales, con la finalidad de mitigar la dispersión y transmisión del virus SARS-CoV2 en la comunidad, para disminuir la carga de enfermedad, sus complicaciones y la muerte por COVID-19 en la población residente en el territorio nacional;
- II. De igual manera, se estableció que, solamente podrán continuar en funcionamiento aquellas actividades consideradas como esenciales, destacando aquellas que guardan el objetivo de la presenta iniciativa las descritas en dicho acuerdo, como son las contenidas en el inciso letra c-), siendo entre otras:

---

<sup>4</sup> Consultado de manera electrónica el día 12 de julio de 2020 en: [https://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5590914&fecha=31/03/2020&print=true](https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5590914&fecha=31/03/2020&print=true)



c-) Las de los sectores fundamentales de la economía: destacando de entre otras, la industria de alimentos y bebidas no alcohólicas, mercados de alimentos, supermercados, tiendas de autoservicio, abarrotes y venta de alimentos preparados, entre varias más.

D-) El acuerdo referido en el inciso letra C-) de esta exposición de motivos, tuvo una modificación, ello atendiendo al acuerdo de fecha 21 de abril del año 2020<sup>5</sup>, el cual extiende la Jornada Nacional de Sana Distancia hasta el día 30 de mayo de 2020.

E-) Acuerdo publicado en el diario Oficial de la Federación el día 14 de mayo de 2020<sup>6</sup>, en el que la Secretaría de Salud, emite el acuerdo que tiene por objeto establecer una estrategia para la reapertura de las actividades sociales, educativas y económicas, así como un sistema de semáforo por regiones para evaluar semanalmente el riesgo epidemiológico relacionado con la reapertura de actividades en cada entidad federativa, así como establecer acciones extraordinarias.

Esta estrategia comprendió tres etapas, divididas en tres periodos. **La etapa 1 (UNO)**, dio inicio el día 18 de mayo de 2020<sup>2</sup>, con la reapertura de las actividades en los municipios en que no se hubieran presentado casos de COVID-19, y que además no tuvieran vecindad con municipios con casos de dicha enfermedad. **La etapa 2 (DOS)**, dio inicio el día 18 a 31 de mayo de 2020, la cual consistió en llevar a cabo aquellas acciones de aplicación general tendientes a la preparación para la reapertura de las actividades en general, como son: la elaboración de protocolos sanitarios para el reinicio seguro de actividades, capacitación de

---

<sup>5</sup> Consultado de manera electrónica el día 12 de julio de 2020 en: [https://dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5592067&fecha=21/04/2020](https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5592067&fecha=21/04/2020)

<sup>6</sup> Consultado de manera electrónica el día 12 de julio de 2020 en: [http://dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5593313&fecha=14/05/2020](http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5593313&fecha=14/05/2020)



personal para seguridad en el ambiente laboral, readecuación de espacios y procesos productivos, así como la implementación de filtros de ingreso, sanitización e higiene del espacio. **La etapa 3 (TRES)**, inició el día 1 de junio de 2020, conforme al sistema de semáforo por regiones para la reapertura de actividades sociales, educativas y económicas.

F-) Acuerdo publicado en el diario Oficial de la Federación el día 15 de mayo de 2020<sup>7</sup>, por el que se modifica el diverso por el que se establece una estrategia para la reapertura de las actividades sociales educativas y económicas, así como un sistema de semáforo por regiones para evaluar semanalmente el riesgo epidemiológico relacionado con la reapertura de actividades en cada entidad federativa, así como se establecen acciones extraordinarias, publicado el Diario oficial de la Federación el 14 de mayo de 2020.

Esta modificación atiende a lo referente a la Etapa 2 (DOS), la cual abarca de día 18 al 31 de mayo de 2020, consistiendo en llevar a cabo acciones de aplicación general tendientes a la preparación para la reapertura de las actividades en general, como son: la elaboración de protocolos sanitarios para el reinicio seguro de actividades, capacitación de personal para seguridad en el ambiente laboral, readecuación de espacios y procesos productivos, así como la implementación de filtros de ingreso, sanitización e higiene del espacio laboral, entre otras que determine la Secretaría de Salud.

**SEGUNDO.-** Para el Estado de Chihuahua, la realidad no fue diferente, ya que ante el registro de casos en la entidad y ante la responsabilidad de procurar el bienestar de la salud

---

<sup>7</sup> Consultado de manera electrónica el día 12 de julio de 2020 en: [https://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5593411&fecha=15/05/2020](https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5593411&fecha=15/05/2020)



en población Chihuahuense el día 25 de marzo del año en curso, el Gobernador del Estado de Chihuahua, para contener la emergencia sanitaria, publicó en el Periódico Oficial del Estado, el Acuerdo 049/2020<sup>8</sup>, por medio del cual ordenó la suspensión temporal de eventos, actividades y establecimientos, así como aquellos que impliquen la conglomeración de personas, sin importar el aforo.

No obstante, se hace una distinción en el acuerdo TERCERO, en el que se ordena el cierre temporal de establecimientos, en donde en la fracción VI de dicho resolutivo, se permite la operación de restaurantes o establecimientos cuyo giro sea la preparación y venta de alimentos, siempre y cuando esta sea restringida a las modalidades de servicio a cuartos, pedidos a domicilio o para llevar, que en ningún caso implique el consumo de alimentos y bebidas en el interior del local.

Es claro que, las medidas que se dictaron para evitar poner en riesgo la salud de las personas, fueron necesarias. Sin embargo, ello generó que la economía de miles de personas se vio seriamente comprometida, ante la presentación de un suceso inesperado, sorpresivo, producido por un agente infeccioso del cual es imposible contener a corto plazo, lo cual ha generado consecuencias económicas graves, sobre todo en la industria restaurantera la cual como a miles de comerciantes, ha tenido que suspender de manera total y en pocos casos de manera limitada sus actividades, con lo que los ingresos han disminuido de manera drástica y situándolos en un estado alarmante ante los gastos que genera no solo en el pago del personal, servicios de electricidad, agua potable y lo que más problema ha generado, el pago de la renta de los locales.

---

<sup>8</sup> Consultado de manera electrónica el día 12 de julio de 2020 en:  
[http://www.chihuahua.gob.mx/atach2/periodicos/po025\\_2020\\_.pdf](http://www.chihuahua.gob.mx/atach2/periodicos/po025_2020_.pdf)



Lo expuesto, nos aproxima a una sola realidad, esto es que, no existe certeza algún que nos garantice que la toma de decisiones diferentes, pudiera haber garantizado un panorama diferente al que estamos viviendo, ello se debe, a que no se cuentan con experiencias previas, que indicaran un tratamiento diverso a las acciones asumida no solo por el Gobierno local, sino también por el Gobierno Federal, por ello consideramos que nos encontramos ante un caso fortuito.

**TERCERO.-** El suscrito, comprometido con la búsqueda de alternativas y solución de conflictos generados a partir de la campaña de distanciamiento social y suspensión de actividades decretadas no solo por el gobierno federal, sino también por el Gobierno del Estado de Chihuahua, he utilizado esta Tribuna con la finalidad de solidarizarnos con miles de empresarios de chihuahua, como es el caso de la iniciativa presentada por el de la voz, en fecha 27 de abril del año en curso, en la que se plantea la reforma del artículo sexto transitorio del Decreto número LXVII/APPEE/0638/2019 I P.O., por el cual se expide el Presupuesto de Egresos del estado de Chihuahua, para el ejercicio fiscal del año 2020, a fin de reorientar los recursos originalmente programados y destinados al rubro de ayudas y subsidios,

Con la referida iniciativa, propició que por parte del Poder Ejecutivo dentro del Plan para la atención integral a la emergencia sanitaria, se realicen las adecuaciones y/o las gestiones y/o transferencias y/o asignaciones **y/o reasignaciones** presupuestales, **del total que resulte del monto no ejercido de \$ 42,075,000.00** (cuarenta y dos millones setenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.), **correspondiente a la partida** de señalética y pintura vial en la ciudad de Chihuahua, **y sea destinado a la partida de TRANSFERENCIAS, ASIGNACIONES, SUBSIDIOS Y OTRAS AYUDAS, concretamente a un programa de apoyo al Sector Terciario de la Industria Restaurantera como fuente generadora de**





**empleos en el Municipio de Chihuahua, concretamente para ayuda de pago de nómina, bajo el esquema de subsidio, ejercido por el municipio de Chihuahua.**

Hemos asumido el compromiso con las empresarias y empresarios de nuestro Estado, atento a una situación extraordinaria que ya afecta de manera global en todos los ámbitos, buscar hasta encontrar soluciones que nos permita desde la función pública respaldar a las y los chihuahuenses ante este inevitable reto sanitario que enfrentamos y seguiremos enfrentando.

Como lo advertí en su momento, las previsiones para nuestro país son preocupantes, ya que los análisis realizados al interior de entidades financieras, nos colocan en contracción económica para este año hasta en un 9%.

Es claro que a pesar de las medidas tomadas de distanciamiento social impactaron de manera grave la actividad económica, pero aun, lo seguirá haciendo a pesar de la reactivación escalonada, ya que la gente aún tiene riesgo inminente de contagio y difícilmente la economía será reactivada a un corto plazo, por lo que es claro la preocupación de miles de familias que advierten un futuro incierto ante las crecientes pérdidas en las fuentes de empleo y que decir de aquellas que aun han logrado sostenerse, con el pago de las rentas de los locales las cuales de ninguna manera han sido renegociadas por los propietarios, así como el pago de salarios a sus empleados, cargas fiscales, etc., solo será razón de tiempo para su cierre definitivo.

Por lo dicho en párrafos que anteceden, debemos considerar que, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), sostiene que los establecimientos de la industria restaurantera que tuvieron actividades durante 2013 ocuparon a 1, 433,448 (Un millón



cuatrocientos treinta y tres mil cuatrocientas cuarenta y ocho) personas a nivel nacional, de las cuales el 57.5% son mujeres y el 42.5% hombres, encontrando cifras coincidentes que atienden la importancia de esta industria para el desarrollo económico de miles de familias. Chihuahua no es la excepción, ya que en el mismo periodo, el sector restaurantero genero empleos a 34,118 personas, según datos del censo económico practicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en 2014.

Hemos sido insistentes en que todo el sector económico, ha sufrido pérdidas, sin embargo, aquellas perdidas no será comparables a las que sufre el sector restaurantero y no se trata solo de los propietarios como tal, sino que el riesgo a una mayor crisis será enfrentada por el personal que ahí labora, desde la cocina, el servicio de meseras y meseros, guardias de seguridad, hasta las personas que vigilan los automóviles en el exterior de las negociaciones, también se verán seriamente afectados sino apoyamos de manera real a este sector económico.

**CUARTO.-** En párrafos que anteceden, hice referencia al acuerdo de fecha 30 de marzo del año en curso, en el que el Consejo de Salubridad General publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se declara como emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor, a la epidemia de enfermedad generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19).

El Código Civil del Estado de Chihuahua, contempla en su artículo 1994 que, nadie está obligado al caso fortuito sino cuando ha dado causa o contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad o cuando la ley se la impone. Esto quiere decir que, ante la presentación de un suceso inesperado, sorpresivo, que se produce casual o inopinadamente, o que hubiera sido muy difícil de prever en la medida que no se cuenta con



experiencias previas o consistentes de la probabilidad o riesgo de que ocurra un determinado acontecimiento.

Bajo este orden de ideas, la fuerza mayor se hace patente ante la sola ocurrencia del suceso inevitable, de carácter extraordinario como fue el cierre de las actividades ante el suceso fortuito como fue la epidemia que nos encontramos cursando.

Ahora bien, nuestra legislación en materia Civil, impone como obligación de un arrendatario, a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos<sup>9</sup>, desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato, no menos cierto es que, si por caso fortuito o fuerza mayor, se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causara renta mientras dure el arrendamiento, y si este dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato. De igual manera, si solo 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, hipótesis de las cuales no es renunciable este derecho.<sup>10</sup>

De acuerdo a la ejecutoria de los Tribunales Colegiados de Circuito, existen ocasiones en que el incumplimiento de una obligación no puede ser imputable al deudor, porque éste se ve impedido a cumplir por causa de un acontecimiento que está fuera del dominio de su voluntad, que no ha podido prever o que aun previéndolo no ha podido evitar. A un acontecimiento de esa naturaleza se le llama caso fortuito o fuerza mayor.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Código Civil del estado de Chihuahua, publicado en el Periódico Oficial del estado el día 23 de marzo de 1974, artículo 2324, fracción I.

<sup>10</sup> *Ídem*, artículos 2325, 2330, 2331 y 2332.

<sup>11</sup> Tesis. II.1o.C.158 C., Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. VII, Enero de 1998, p. 1069, Reg. IUS 197162.



La ejecutoria en mención, distingue tres categorías de acontecimientos constitutivos del caso fortuito o de fuerza mayor, **según provengan de sucesos de la naturaleza, de hechos del hombre o de actos de la autoridad**; sea que el acontecimiento proceda de cualquiera de esas fuentes y, por ello, provoque la imposibilidad física del deudor para cumplir la obligación, lo que traerá como lógica consecuencia que no incurra en mora y no pueda considerársele culpable de la falta de cumplimiento con la correspondiente responsabilidad de índole civil, dado que a lo imposible nadie está obligado.

De acuerdo a los preceptos legales invocados con antelación y que se encuentran contenidos dentro del orden jurídico vigente para el Estado de Chihuahua, la imprevisibilidad y la generalidad, guardan un papel prescindible en lo que atiene la responsabilidad del arrendatario que se ha constituido como deudor, ya que si nos situamos en el contexto de la epidemia decretada desde el mes de marzo de esta anualidad, constituye hecho que no pudo ser previsto el deudor, por lo que, existe una imposibilidad de que hubiese tomado las prevenciones necesarias para evitarlo, por lo que al situarnos en un aspecto de carácter de general, implica que la ejecución del hecho sea imposible de realizar para cualquier persona, supuesto que se encuentra satisfecho.

**QUINTO.-** Si analizamos en contexto jurídico en armonía al ordenamiento decretado por la autoridad sanitaria, encontramos que ante el cierre temporal de aquellas actividades consideradas como no esenciales en los sectores públicos, privado y social, la realidad económica se modificó a tal grado de que los empresarios y su base trabajadora, que normalmente podían trabajar, de pronto dejaron de hacerlo, y con ello la imposibilidad de



utilizar las instalaciones en la que se encuentran esos locales destinados al comercio restaurantero se vio limitada y en algunos casos se vieron en la necesidad de cerrar de manera total, lo cual constituye, según la legislación vigente aludida con anterioridad, la actualización del caso fortuito o fuerza mayor, lo cual se robustece con el acuerdo dictado por el Consejo de Salubridad y publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 30 de marzo de 2020, el cual declara como emergencia sanitaria **por causa de fuerza mayor**, a la epidemia de enfermedad generada por el virus *SARS-CoV2 (COVID-19)*, por lo que la fundamentación aludida y contenida en el Código Civil del Estado de Chihuahua, es aplicable y de observancia general.

Es por lo aquí expuesto, que se debe hacer un llamado a los propietarios y arrendadores bajo algún supuesto de representación, a sumarse en un esfuerzo para reactivar la economía del Estado. Ello no significa que se condone el pago de las rentas vencidas y no pagadas por parte de los arrendatarios que se vieron afectados por este cierre de actividades, ya que de acuerdo a lo que la ley establece, pudiera establecerse que de acuerdo al contenido de los artículos 2330 y 2331 del Código Civil del Estado de Chihuahua, existe una excepción al hablar del pago de las rentas por sobrevenir una causa de fuerza mayor como ocurre con la actual declaratoria de emergencia sanitaria, ya que en el primero de los numerales mencionados, se advierte que, si existe un impedimento para el uso de la cosa arrendada, no se causara renta mientras dure el impedimento; y en caso del segundo numeral, en el supuesto de que si solo se impide en parte el uso de la cosa arrendada, se podrá solicitar la reducción parcial de la renta. En ambos supuestos se habla de la posibilidad de la rescisión del contrato.



Si se aborda la realidad en la que el efecto negativo y severo que significó la toma de acciones referidas, se actualiza esa imposibilidad de que las personas constituidas como arrendatarios puedan hacer uso de los bienes dados en arrendamiento, por lo que las hipótesis normativas referidas con anterioridad se actualizan, ello aunado a la falta de ingresos por partes de los arrendatarios ha generado una imposibilidad material para realizar el pago oportuno de la renta o el alquiler de los inmuebles, lo cual no solo ha generado una incertidumbre para el comerciante, sino también para el propietario, quien debe tener en cuenta lo aquí argumentado, ya que por disposición legal, ya que el acudir ante un órgano jurisdiccional a demandar la rescisión del contrato, representaría un gasto innecesario.

Un buen arreglo puede obtenerse a través de la modificación de las cláusulas del contrato que dio origen a la obligación, logrando constituirse en un acuerdo benéfico en el que ambas partes puedan verse beneficiados, ya que si en caso de que se le obligue a un comerciante a realizar el pago en las épocas precisadas en los respectivos contratos, traerá como consecuencia el cierre definitivo de su actividad comercial, y con ello la afectación de su base trabajadora.

Lo expuesto, no solo es una consecuencia dirigida a los arrendatarios, sino que este efecto negativo también será extensivo al propietario del y el inmueble, ello debido a que la economía ha cambiado de manera drástica y será muy difícil que su local o inmueble sea arrendado de inmediato ya que para reabrir un negocio en estas condiciones de incertidumbre es muy poco atractivo. Entonces, al tener un local vacío, el cobro de servicios como electricidad, agua potable y derivados servicios en el contenido, así como impuesto



predial, se verán acumulados y con un local vacío también su propietario tendría un menoscabo en su economía.

Es el momento en el que arrendadores y arrendatarios, puedan dialogar respecto el o los contratos de arrendamiento suscritos y que a la fecha se ha tenido una imposibilidad de pagar las rentas ante las medidas sanitarias decretadas en los términos ya aludidos, por lo que es necesario y se sugiere una modificación a las obligaciones contractuales asumidas y que en lugar de optar por una rescisión de contrato, se valore el contenido de lo que el propio Código Civil prevé para estos casos y se logre un arreglo benéfico, en el que ambas partes puedan seguir conservando dicha relación contractual arribando a un arreglo respecto al pago de las rentas, por lo que al existir duda al respecto pueden hacer uso del centro de justicia alternativa y en caso de no arribar a dichos arreglos, que la última instancia sea acudir ante un juez en materia civil para la solución de las controversias que pudieran dar lugar.

Esto no quiere decir que se haga una condonación o se exima del pago en las rentas, sino que se arribe al acuerdo de realizar los pagos una vez que la economía se estabilice y las ventas puedan dar esa certeza en el cumplimiento de las obligaciones.

La presente iniciativa atiende al efecto negativo que generó el cierre de las actividades comerciales, por lo que se estima la conveniencia en determinar que a partir del mes de abril del año 2020 y hasta que sea declarada superada la emergencia sanitaria, no se considerara que incurren en mora o incumplimiento de las obligaciones del pago de las rentas, por lo que los plazos legales para solicitar la rescisión del contrato no serán computados en razón de



caso fortuito o fuerza mayor. Esto no significa una liberación, exención o condonación que deriven de las obligaciones contratadas y sus accesorios.

Es por las razones antes expuestas y con el compromiso desde la función pública, a efecto de evitar una crisis financiera mayor y ayudar a impulsar la economía una vez reactivada, me permito proponer a esta Legislatura, el siguiente proyecto con carácter de:

## **DECRETO**

**ÚNICO.-** Se adiciona el artículo tercero transitorio, del decreto número 574/00, publicado en el Periódico Oficial del Estado No.83, de fecha catorce de octubre del dos mil, por el cual se reformó el código civil del estado de chihuahua, para adoptar lo que doctrinalmente se conoce como teoría de la imprevisión.

### **CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

**Artículo 1 a 2936...**

## **TRANSITORIOS**

### **ARTÍCULOS PRIMERO A SEGUNDO.....**

**ARTÍCULO TERCERO.-** Derivado de la Pandemia Mundial causada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), tanto el Gobierno Federal como el Gobierno del Estado de Chihuahua, emitieron con motivo de la emergencia sanitaria, líneas de acción encaminadas a un distanciamiento social y al cese temporal de las actividades que no fueran consideradas





esenciales, restringiendo con ello considerablemente la actividad económica en general, lo que ha provocado una modificación sustancial de las condiciones contractuales en los instrumentos jurídicos vigentes, y dado que ello actualiza un hecho fortuito y de fuerza mayor de manera general; es por lo que se determina que a partir del mes de abril del año 2020 y hasta que sea declarada superada la emergencia sanitaria, **no se considerara que incurren en mora en el cumplimiento de las obligaciones del pago de las rentas, y por lo tanto no contarán para los efectos del plazo estipulado en el artículo 377 del Código de Procedimiento Civiles**, para los arrendatarios de locales destinados al servicio restaurantes, sin que esto implique una liberación, exención o condonación que deriven de las obligaciones contratadas y sus accesorios.

Los arrendatarios cuyas condiciones originales fueron y siguen siendo afectadas por el hecho fortuito y de fuerza mayor, podrán invocar los beneficios contenidos en los artículos 1691-a al 1691-g todos del Código Civil en vigencia. Tanto los arrendadores como los arrendatarios, de los inmuebles arrendados destinados al servicio de restaurantes, **deberán de acordar las modificaciones de las formas y modalidades de la ejecución del contrato de arrendamiento, desde la fecha de declaratoria de la emergencia sanitaria hasta el momento actual, para con ello restablecer las condiciones de equidad actuales.**

De esta manera, en caso de no llegar a acordarse nuevas condiciones de ejecución y cumplimiento del contrato de arrendamiento, **los arrendatarios de locales dedicados al servicio de restaurant, podrán ejercer el derecho que confiere los artículos 2330 y 2331 de este Código, para restablecer la equidad de sus intereses o bien, para la rescisión del contrato de arrendamiento**, esto, durante el periodo de tiempo que permanezcan



vigentes las medidas oficiales derivadas de la contingencia sanitaria, que limiten el desarrollo de la actividad empresarial referida.

El Tribunal Superior de Justicia, a través de sus órganos jurisdiccionales, deberán observar estas disposiciones en concordancia al Artículo 19 de este Código, debiendo en todo momento fomentar los medios alternos de solución de conflictos de manera directa o apoyados por el Centro de Justicia Alternativa.

### **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO ÚNICO.** – El presente Decreto entrara 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 correspondiente.

Dado en la Sala Morelos del Poder Legislativo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veinte días del mes de julio del año dos mil veinte.

**ATENTAMENTE**

**DIP. JORGE CARLOS SOTO PRIETO**