



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2019, Año Internacional de las Lenguas Indígenas".

COMISIÓN PRIMERA DE GOBERNACIÓN Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

LXVI LEGISLATURA
DCPGPC/14/2019

ACUERDO No.
LXVI/AARCH/0537/2020 I P.O.
UNÁNIME

H. CONGRESO DEL ESTADO

PRESENTE.-

La Comisión Primera de Gobernación y Puntos Constitucionales, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 64 fracción I de la Constitución Política, 87, 88 y 111 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, así como por los artículos 80 y 81 del Reglamento Interior y de Prácticas Parlamentarias, todos del Estado de Chihuahua, somete a la consideración del Pleno el presente Dictamen, elaborado con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 9 de julio de 2019, la Diputada Martha Josefina Lemus Gurrola, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Encuentro Social, presentó 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.

II.- La Presidencia del H. Congreso del Estado, con fecha 14 de julio de 2019, y en uso de las facultades que le confiere el artículo 75, fracción XIII, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, tuvo a bien turnar a esta Comisión de Dictamen Legislativo la iniciativa de mérito a efecto de proceder al estudio, análisis y elaboración del dictamen correspondiente.

III.- La iniciativa se sustenta en los siguientes argumentos:



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2019, Año Internacional de las Lenguas Indígenas".

COMISIÓN PRIMERA DE GOBERNACIÓN Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

LXVI LEGISLATURA
DCPGPC/14/2019

"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



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2019, Año Internacional de las Lenguas Indígenas".

COMISIÓN PRIMERA DE GOBERNACIÓN Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

LXVI LEGISLATURA
DCPGPC/14/2019

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 ulteriores 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.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2019, Año Internacional de las Lenguas Indígenas".

COMISIÓN PRIMERA DE GOBERNACIÓN Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

LXVI LEGISLATURA
DCPGPC/14/2019

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



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2019, Año Internacional de las Lenguas Indígenas".

COMISIÓN PRIMERA DE GOBERNACIÓN Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

LXVI LEGISLATURA
DCPGPC/14/2019

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."

Quienes integramos la Comisión Primera de Gobernación y Puntos Constitucionales, después de entrar al estudio y análisis de la iniciativa de mérito, formulamos las siguientes:

CONSIDERACIONES

I.- El Honorable Congreso del Estado, a través de esta Comisión, es competente para conocer y resolver sobre la iniciativa enunciada en los antecedentes.

II.- Como quedó señalado anteriormente, la iniciativa en estudio tiene como finalidad adicionar un artículo 381 Bis al Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, en relación con el tema de los bienes inmuebles.

Sin embargo, esta Comisión advierte que la reforma planteada por la iniciadora es inconstitucional, por lo que no se habrá entrar al análisis de su contenido, no obstante, a continuación se precisarán detalladamente las razones por las que este órgano dictaminador hace la afirmación antes vertida.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2019, Año Internacional de las Lenguas Indígenas".

COMISIÓN PRIMERA DE GOBERNACIÓN Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

LXVI LEGISLATURA
DCPGPC/14/2019

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 73 señala las facultades del Congreso de la Unión, y al efecto su fracción XXX a la letra dice: *"Para expedir la legislación única en materia procesal civil y familiar, así como sobre extinción de dominio en los términos del artículo 22 de esta Constitución, y"*.

Ahora bien, la reforma por medio de la cual se adicionó la facultad antes referida, misma que fue Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de septiembre de 2017, contiene un artículo transitorio quinto que textualmente dispone: *"La legislación procesal civil y familiar de la Federación y de las entidades federativas continuará vigente hasta en tanto entre en vigor la legislación a que se refiere la fracción XXX del artículo 73 constitucional, adicionada mediante el presente Decreto, y de conformidad con el régimen transitorio que la misma prevea. Los procedimientos iniciados y las sentencias emitidas con fundamento en la legislación procesal civil federal y la legislación procesal civil y familiar de las entidades federativas deberán concluirse y ejecutarse, respectivamente, conforme a la misma"*.

Por lo tanto, si bien es cierto continua vigente la legislación procesal civil y familiar de nuestra Entidad, hasta en tanto se emita la Nacional lo cual no ha acontecido, resulta innegable que este Poder Legislativo del Estado carece de facultades para reformar las disposiciones locales en la materia, en razón de que esto ya constituye facultad exclusiva del Congreso de la Unión. Así mismo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación se ha pronunciado al respecto en la Jurisprudencia que obra bajo el número



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2019, Año Internacional de las Lenguas Indígenas".

COMISIÓN PRIMERA DE GOBERNACIÓN Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

LXVI LEGISLATURA
DCPGPC/14/2019

de registro 2006517, la cual resulta aplicable por analogía al caso que nos ocupa, y señala:

"ARRAIGO EN MATERIA PENAL. A PARTIR DE LA REFORMA A LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 18 DE JUNIO DE 2008, LAS LEGISLATURAS LOCALES CARECEN DE COMPETENCIA PARA LEGISLAR SOBRE AQUELLA FIGURA, AL SER FACULTAD EXCLUSIVA DEL CONGRESO DE LA UNIÓN".

La reforma a los artículos 16 a 22, 73, fracciones XXI y XXIII, 115, fracción VII Y 123, apartado B, fracción XIII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 18 de junio de 2008, fue trascendente para el sistema de procuración e impartición de justicia en materia penal, pues estableció un nuevo modelo de justicia penal que transformó el sistema mixto en acusatorio u oral; entre otras modalidades, introdujo la figura del arraigo a través de la cual se permite limitar la libertad personal tratándose de delitos de delincuencia organizada, bajo ciertos requisitos que la propia Constitución señala. Es así que a partir de esa fecha el



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2019, Año Internacional de las Lenguas Indígenas".

COMISIÓN PRIMERA DE GOBERNACIÓN Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

LXVI LEGISLATURA
DCPGPC/14/2019

referido artículo 16 reguló constitucionalmente la procedencia del arraigo, reservándola para delitos de delincuencia organizada, respecto de los cuales por disposición expresa del diverso precepto 73, fracción XXI, corresponde legislar en exclusiva al Congreso de la Unión; de ahí que a partir de esa data los Congresos Locales carecen de competencia para legislar en la materia."

Si bien es cierto la jurisprudencia antes transcrita se refiere a la figura del arraigo, propio del Derecho Penal, y el caso que nos ocupa es eminentemente civil, sirve de criterio orientador para deducir que la Suprema Corte de Justicia de la Nación se ha pronunciado expresamente para salvaguardar la competencia exclusiva de uno de los poderes del Estado, en este caso el Congreso de la Unión, y así evitar lo que la teoría ha denominado invasión de esferas competenciales. Por lo tanto, lo vertido por el Máximo Tribunal resulta también aplicable para justificar la imposibilidad en que se encuentra esta Soberanía para realizar la reforma pretendida por la iniciadora, la cual de efectuarse representaría un acto inconstitucional emitido por este H. Congreso.

III.- Quienes integramos este órgano dictaminador estimamos necesario señalar que compartimos plenamente la preocupación mostrada por la iniciadora en relación con el tema que aborda en su iniciativa, y estamos convencidos que



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2019, Año Internacional de las Lenguas Indígenas".

COMISIÓN PRIMERA DE GOBERNACIÓN Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

LXVI LEGISLATURA
DCPGPC/14/2019

deben buscarse soluciones a este tipo de problemáticas, como la que plantea, mismas que afectan a un gran número de personas.

En virtud de los argumentos que han quedado señalados en las consideraciones de este documento, este órgano dictaminador estima que la iniciativa en estudio no es viable pues la facultad para legislar en materia procesal civil es, a la fecha, exclusiva del Congreso de la Unión, por lo que esta Soberanía, en estricto apego al principio de división de competencias que emana de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se encuentra imposibilitada para realizar cualquier modificación al ordenamiento que pretende reformar la parte iniciadora.

Por lo anteriormente expuesto, la Comisión Primera de Gobernación y Puntos Constitucionales somete a la consideración de esta Soberanía el siguiente proyecto de dictamen con carácter de

ACUERDO

ÚNICO.- La Sexagésima Sexta Legislatura del H. Congreso del Estado de Chihuahua declara satisfecha la iniciativa número 1018, por medio de la cual se pretendía adicionar el artículo 381 Bis al Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, en materia de arrendamiento de bienes inmuebles. Lo anterior, en razón de que la facultad para legislar en materia procesal civil es exclusiva del Congreso de



COMISIÓN PRIMERA DE GOBERNACIÓN Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

**LXVI LEGISLATURA
DCPGPC/14/2019**

la Unión, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 73, fracción XXX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Dado en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los 3 días del mes de septiembre del año 2020.



COMISIÓN PRIMERA DE GOBERNACIÓN Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

LXVI LEGISLATURA DCPGPC/14/2019

ASÍ LO APROBÓ LA COMISIÓN PRIMERA DE GOBERNACIÓN Y PUNTOS CONSTITUCIONALES, EN REUNIÓN DE FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019.

POR LA COMISIÓN PRIMERA DE GOBERNACIÓN Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

	INTEGRANTES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
	DIP. MIGUEL FRANCISCO LA TORRE SÁENZ PRESIDENTE			
	DIP. FRANCISCO HUMBERTO CHÁVEZ HERRERA SECRETARIO			
	DIP. RENÉ FRÍAS BENCOMO VOCAL			
	DIP. RUBÉN AGUILAR JIMÉNEZ VOCAL			
	DIP. ALEJANDRO GLORIA GONZÁLEZ VOCAL			

La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen que recae a la 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.