



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO  
455

## INICIATIVA CON CARÁCTER DE DECRETO

Mediante la cual proponen reformar diversos artículos del Código Civil del Estado, en materia de arrendamiento.

**PRESENTADA POR:** Grupo Parlamentario del Partido MORENA.

**LEÍDA POR:** Diputado Pedro Torres Estrada (MORENA).

**FECHA DE PRESENTACIÓN:** 07 de marzo de 2017.

---

**TRÁMITE:** Se turna a la Comisión de Justicia.

**FECHA DE TURNO:** 09 de marzo de 2017.



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

*Diputado Pedro Torres Estrada*

## H. CONGRESO DEL ESTADO PRESENTE.-

Los suscritos, en nuestro carácter de Diputados de la Sexagésima Quinta Legislatura del H. Congreso del Estado e integrantes del Grupo Parlamentario de MORENA, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 64 fracciones I y II; y 68 fracción I, de la Constitución Política del Estado, así como el artículo 167 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, acudimos a esta Soberanía a presentar **Iniciativa con carácter de Decreto por el que se reforman y adicionan diversos artículos del Código Civil del Estado en materia de arrendamiento.**

Lo anterior, con sustento en la siguiente:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Como una de las prácticas más comunes no solo en el Estado de Chihuahua, sino en todo el país, es la celebración de contratos de arrendamiento con respecto a muy diferentes y variados inmuebles, como es el caso de los predios destinados a fines rurales, así como inmuebles para casa habitación, para el comercio y para el ejercicio de alguna industria, como los señala el Código Civil del Estado.

Con excepción de las fincas rústicas, en los demás tipos de contratos de arrendamiento, es sumamente frecuente que se presenten problemas que lesionan económicamente a los propietarios de los inmuebles que se arrendan, toda vez, que en muchas ocasiones los arrendatarios o inquilinos al término de la vigencia de los contratos de arrendamiento o sus prórrogas por escrito y no escritas, dejan cuentas pendientes de pago por concepto de servicios públicos básicos vinculados a los inmuebles arrendados.



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

*Diputado Pedro Torres Estrada*

En estos casos, los arrendadores tienen que solventar los gastos inherentes a esos adeudos, además de los posibles desperfectos que los arrendatarios causen al inmueble arrendado, mediante la utilización del dinero de los depósitos de rentas; sin embargo, en muchas ocasiones dichas cantidades son insuficientes, en perjuicio del arrendador, quien tiene que cubrir los adeudos correspondientes de su propia bolsa.

Esta situación, es irregular, porque si bien es cierto que es práctica acostumbrada que en la celebración de un contrato de arrendamiento se pida de una a dos y en ocasiones hasta tres rentas de depósito, el propósito que se persigue con ello es para efectos meramente de garantía, más no para el pago de adeudos ni de rentas, ni de servicios públicos, como luz y agua que en caso de no cubrir el pago correspondiente, afecta directamente al propietario del inmueble, el cual no podrá volver a rentarlo si no cuenta con los servicios públicos referidos.

Es por ello, que con el propósito de proporcionar certeza jurídica en la celebración de contratos de arrendamiento, proponemos se contemple y regule la obligación de parte del arrendador de entregar al arrendatario, el inmueble arrendado al corriente en el pago de los servicios públicos básicos y esenciales vinculados al mismo, así como la obligación recíproca, por parte del arrendatario, al término de la vigencia del contrato y sus prórrogas escritas y no escritas, de entregar el inmueble al arrendador libre de adeudos por los conceptos mencionados que hubiere consumido.

Así mismo, con el propósito de prevenir pérdidas económicas para el arrendador, planteamos se establezca como una causal para rescindir los contratos de arrendamiento, la falta de pago de los servicios públicos básicos vinculados al inmueble por más de dos meses de adeudos sin causa justificada, dicha causal ya se encuentra estipulada en diversos Códigos Civiles de otras entidades federativas, como lo es el Estado de Jalisco.

Ante esta problemática, debemos tomar en cuenta, que el agua potable es un recurso finito, que debe ser siempre objeto de la protección del Estado, y en el





H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

*Diputado Pedro Torres Estrada*

caso que exponemos, la reforma propuesta constituye en sí, un mecanismo legal, que en relación al arrendamiento de casas habitación, en muchos casos puede disminuir la morosidad en el pago de este servicio, lo que sin duda infundirá un mayor cuidado en el cumplimiento de las obligaciones de las partes en este respecto.

Por otra parte, es importante destacar también, que en materia de arrendamiento, los bienes inmuebles, por cuestiones de salubridad y utilidad, deben contar tanto con agua potable, como con energía eléctrica, para lo cual, es indispensable que dichos servicios no sean suspendidos, es por ello, que consideramos procedente incluir como causales de rescisión del contrato de arrendamiento, la falta de pago oportuno de dichos servicios.

Es inconcuso, que en todos los casos, los inmuebles deben contar con los servicios elementales para cumplir con su objeto, motivo por el cual, en caso de que por mora se vea afectado el bien raíz en estos servicios, la parte que dio motivo a dicha circunstancia, debe en todo momento soportar la carga de su incumplimiento, en el caso de que la otra parte solicite la rescisión de la relación contractual.

Esto tiene sentido, ya que la obligación del arrendador es proporcionar un uso útil del bien inmueble al arrendatario, así como la obligación del arrendatario es pagar las cantidades que resulten con motivo del uso de los servicios con que cuente el bien.

Es por lo anterior, que al aprobarse la presente propuesta normativa, se estaría otorgando un mecanismo legal a los chihuahuenses, a fin de que sus derechos y posesiones sean respetados en todo momento, en caso de que se van afectados.

Con esta Iniciativa de reformas y adiciones al Código Civil se hará más claro y transparente tanto los derechos, como las obligaciones que les corresponde a los sujetos que intervienen en esta relación jurídica de



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

*Diputado Pedro Torres Estrada*

arrendamiento, logrando con ello equilibrar adecuadamente dicha relación con obligaciones recíprocas para los arrendadores y arrendatarios en cuanto al pago de los servicios públicos básicos y vinculados al bien inmueble arrendado, como es el caso del pago del servicio de agua potable y del consumo de energía eléctrica; fundamentalmente, los cuales se consideran básicos y esenciales para el uso y disfrute de bienes inmuebles.

En mérito a lo anteriormente expuesto, a fin de lograr un mecanismo certero para la celebración de los contratos de arrendamiento, sometemos ante esta representación popular el siguiente Proyecto de:

## **DECRETO**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se reforma la fracción II, del Artículo 2311, y el Artículo 2321 del Capítulo II "DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR"; se adiciona una fracción IV al Artículo 2324 del Capítulo III "DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO"; se reforman los Artículos 2384 y 2388; y se adiciona una fracción V al Artículo 2391 del Capítulo VIII "DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO", todos correspondientes al Libro Cuarto "DE LAS OBLIGACIONES", Segunda Parte "DE LAS DIVERSAS ESPECIES DE CONTRATOS" del Título Sexto "DEL ARRENDAMIENTO" del Código Civil del Estado de Chihuahua, para quedar redactado de la siguiente manera:

### **LIBRO CUARTO DE LAS OBLIGACIONES**

### **SEGUNDA PARTE DE LAS DIVERSAS ESPECIES DE CONTRATOS**

### **TÍTULO SEXTO DEL ARRENDAMIENTO**

### **CAPÍTULO II DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**



**ARTÍCULO 2311.** El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

- I. A conceder el uso o goce temporal del bien arrendado;
- II. A entregar al arrendatario la finca arrendada, en condiciones de higiene y seguridad, con todas sus pertenencias **y en su caso al corriente en el pago de los servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada**, y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel al que por su misma naturaleza estuviere destinada;
- III. a VI. (...)

**ARTÍCULO 2321.** Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, **verificando en su caso que no exista adeudo alguno en el pago de los servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada que corresponda su pago al arrendatario. Para el caso que el arrendador** tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido.

Lo dispuesto en el párrafo anterior, respecto del arrendador, regirá en su caso para el arrendatario.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

**ARTÍCULO 2324.** El arrendatario está obligado:

- I. a III. (...)
- IV. **En su caso, a realizar el pago de los servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada que consume durante el arrendamiento.**





## CAPÍTULO VIII DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO

**ARTÍCULO 2384.** En el arrendamiento de inmuebles por tiempo determinado, el arrendatario que se encuentre al corriente en el pago de las rentas, **y en su caso en el pago de los servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada**, tendrá derecho a que, si lo pide antes del vencimiento del plazo estipulado, se le prorrogue el arrendamiento hasta por un plazo igual al del contrato, sin que la prórroga exceda de un año. En este caso, el arrendador podrá aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que esta no se hubiere incrementado en los últimos tres meses.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

**ARTÍCULO 2388.** 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 conforme a lo convenido en el contrato, **así como los servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada que consume**, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del mismo en los términos del segundo párrafo del artículo 2383.

**ARTÍCULO 2391.** El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

- I. a IV. (...)
- V. **En su caso, por falta de pago por dos meses consecutivos sin causa justificada de los servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada**
- VI. En los demás casos previstos legalmente.



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

*Diputado Pedro Torres Estrada*

## TRANSITORIOS

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

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua., a los siete días de mes de marzo del año dos mil diecisiete.

## ATENTAMENTE

**DIP. PEDRO TORRES ESTRADA**

**DIP. LETICIA ORTEGA MÁÑEZ**