



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA

LXII/OF/162/2016.
ASUNTO: El que se indica.
San Raymundo Jalpan, Oax., 02 de Agosto del 2016.

PODER LEGISLATIVO

DIP. ADOLFO TOLEDO INFANZÓN
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
LXII LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA.
PRESENTE.

907-2782XIII

El que suscribe, profesor Amando Demetrio Bohórquez Reyes, Diputado de la LXII Legislatura del Honorable Congreso del Estado de Oaxaca, integrante de la Fracción Parlamentaria del Partido Revolucionario Institucional; con fundamento en lo dispuesto por los artículos 50, fracción I de la Constitución Política del estado Libre y Soberano de Oaxaca y 67 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo de nuestro Estado, me permito presentar **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 476 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA.**; tomando en consideración la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El término *arrendamiento*, de etimología latina, proviene de *ar* por *ad*, acción; *reddere*, volver; *de re*, segunda vez y *dere*, tema frecuentativo de dar; tiene tres acepciones diferentes: *a*) acción de arrendar, *b*) contrato por el cual se arrienda, y *c*) precio en el que se arrienda.

A estas connotaciones habría que agregar la del *problema social* al referirse al arrendamiento en México, Los antecedentes más antiguos del arrendamiento los encontramos en el derecho romano, en las figuras contractuales *locatio rei*, *locatio operartum* y *locatio operaris faciendi*. La *locatio* se practicó en sus inicios solamente en esclavos y

animales. No fue hasta el siglo II a.C. cuando apareció la renta de tierras. Posteriormente, ya en época del Imperio, en Roma fueron construidas grandes edificaciones con fines habitacionales; de esta manera comenzó el alquiler de viviendas. La *locación*, en el derecho romano, se aplica al acto jurídico por el cual una persona cede a otra el uso o goce de un bien mueble o inmueble. Consiste esencialmente en la concesión temporal del uso o goce de un bien mediante el pago de una renta o precio determinados.

El arrendamiento llega a México a través del derecho español que trajeron los conquistadores y cuyos ordenamientos prevalecieron hasta mediados del siglo pasado; no es sino hasta la aparición de nuestro primer Código Civil (en 1871) cuando esa figura jurídica adquiere carta de naturalización. El Código Civil de 1871, "en el título vigésimo, del libro tercero -dice Antonio de Jesús Lozano- trata de manera extensa, y podríamos decir que casi completa, la materia de arrendamientos, modificando de una manera notable las antiguas doctrinas y preceptos legales". El Código Civil de 1884 prácticamente transcribe el contenido que sobre arrendamiento disponía su antecesor. Su Naturaleza jurídica ante todo es un contrato; sin embargo, en cuanto a si se trata de un derecho real o personal, son tres las tesis principales con mayor consistencia:

1) *El arrendamiento genera un derecho personal.* Esta tesis es sostenida por los italianos Fabini, Venzi, Pacifici y Ruggiero; por los franceses Planiol, Boudry, Colin y Capitant y el alemán Enneccerus; quienes afirman que en el contrato de arrendamiento sólo se produce un derecho de carácter personal, puesto que están ausentes en el mismo los elementos que conforman un derecho real. Ruggiero especifica que el arrendatario no se encuentra con la cosa arrendada en una relación jurídica directa e inmediata.

2) *El arrendamiento produce un derecho real.* Autores como Gabba, Fadda y Bensa, Troplong, De Buen Morel, Mucius Scaevola y Barrachina, refutan la tesis anterior, que del arrendamiento nace un verdadero derecho real a favor del arrendatario. Manresa presenta el mejor argumento en favor de esta tesis, diciendo que considera absurdo que si en el arrendamiento se transmite el uso o disfrute de

un bien sin precio, constituya un derecho real de usufructo, uso o habitación, y no se constituya si se transmite de otra forma, es decir, con el pago de una renta.

3) *Una posición intermedia sostienen Messineo, Castán, Sánchez Román, Díaz Moreno y López de Haro, entre otros, quienes afirman que se debe distinguir al arrendamiento inscrito del no inscrito, porque en el primero se trata de un derecho real y en el segundo evidentemente surge un derecho personal. Castán precisa que no se puede negar en absoluto que el arrendamiento sea susceptible de producir cierto efecto real por virtud de la inscripción, sin dejar de ser un derecho personal.*

El juicio de desahucio es un procedimiento judicial que tiene por objeto la recuperación por el arrendador de una finca dada en arrendamiento, tiene una tramitación especial en nuestro código procesal, por consiguiente, se pretende hacer del mismo un juicio ágil y sencillo, que por sus determinadas circunstancias requiere de brevedad y economía. Sin embargo, su articulado es impreciso y contradictorio, por lo que al pretender realizar una interpretación literal de sus preceptos, se cae en errores e incomprensiones respecto de un procedimiento aparentemente cómodo, como es el caso de afirmar que a través de éste se pueden reclamar tanto la desocupación de la localidad arrendada como el pago de las pensiones rentísticas adeudadas por el arrendatario, lo que es incorrecto. Otros, al haber sido concebidos y redactados denotan negligencia legislativa, es conveniente indicar que nuestro código procesal le señala una tramitación especial dándole el carácter de un juicio sumario, que por la naturaleza de la cuestión en debate, pretende dilucidar la contienda suscitada entre arrendador y arrendatario en un mínimo de tiempo a efecto de evitar se originen gastos y dilaciones innecesarias.

Atendiendo a la naturaleza del contrato de arrendamiento puede ser formal o no formal, en relación al monto de la renta, es por ello que

En el artículo 476 en estudio, relativo a la obligación del arrendador de acompañar al escrito inicial de su demanda el contrato de arrendamiento, sin cuyo requisito difícilmente el juez acordará de

conformidad su admisión, aunque el artículo en comento erróneamente cuestione la presentación del contrato escrito; para darle validez al acto jurídico realizado, por estimar que es indispensable. Lo aducido se deriva de una mala interpretación, puesto que bien se puede presentar el contrato o no, solo habría que analizar la naturaleza del arrendamiento según sea finca urbana y rustica, **MAXIME QUE EN EL ESTADO DE OAXACA, LOS ARRENDAMIENTOS QUE SE OTORGAN SON INFORMALES, O SEA NO SE OTORGA EL CONTRATO RESPECTIVO, DESDE LUEGO SE ENTIENDE QUE SON CONTRATOS VERBALES, PARA ESTO SE DEBE ATENDER DE MANERA URGENTE ESTA CUESTION.** En tal virtud, se infiere que la acción del juicio de desocupación estará supeditada a la existencia del referido contrato, pero esto resulta contradictorio ya que en la mayoría de los casos se otorga sin contrato escrito.

Todo ello resulta también, cuando el arrendador quiere que el arrendatario desocupe el bien arrendado, tiene el problema de no poder tramitar su juicio de desahucio, sin antes lleve a cabo su acción de otorgamiento de firma de contrato, por ello para evitar dilaciones se propone la siguiente reforma.

Un aspecto más a estudio sobre el artículo 476, estriba en la certeza con que describe, en su parte final, el procedimiento a seguir cuando entre arrendador y arrendatario celebraron verbalmente un contrato de arrendamiento, y que por lo previsto en los preceptos, solamente se podrá justificar a través de los denominados medios preparatorios del juicio en general.

Con la probanza de los medios preparatorios el juez tendrá ninguna objeción para darle a la demanda del juicio especial de desahucio, pues es indudable que la persona contra quien se dirige la acción tiene el carácter de arrendatario del inmueble respectivo. A propósito, se recordará que los medios preparatorios del juicio, en general son diligencias de prueba que se verifican "fuera" de juicio, debido a que el actor de éstas carece de algún antecedente imprescindible y sin su obtención, de promoverse el asunto, podría ser mal planteado.

Se trata, pues, de preconstituir una prueba para que posteriormente el juzgador, ya al dirimir una contienda, la pueda valorar, y resuelva si son los elementos constitutivos del actor, o en su caso, las excepciones y defensas del demandado, los que han quedado debidamente comprobados.

Por lo anteriormente expuesto se propone la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 476 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA.**

DECRETO

ÚNICO.- Se reforma el artículo 476 del código de procedimientos civiles del estado libre y soberano de Oaxaca; para quedar de la siguiente manera:

Artículo 476.- La demanda de desahucio debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañara con el contrato escrito del arrendamiento. También procederá en el caso de no contar con contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, el cual se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra que sea bastante para acreditarla.

TRANSITORIOS

Único.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su aprobación, publíquese en el Periódico Oficial del gobierno del Estado.

ATENTAMENTE

**"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION"
"EL RESPETO EL DERECHO AJENO ES LA PAZ"**



H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
LXII LEGISLATURA
DIP. AMANDO DEMETRIO BOHÓRQUEZ REYES
DISTRITO VII
MAYORÍA RELATIVA

DIPUTADO AMANDO DEMETRIO BOHÓRQUEZ REYES.



"2016, AÑO DEL FOMENTO A LA LECTURA Y LA ESCRITURA"

GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL
ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

Apoyo Legislativo
Oficio No. 13238 /2016
Asunto: Se acusa recibo y se turna a la
Comisión correspondiente.

**CIUDADANO DIPUTADO AMANDO DEMETRIO BOHÓRQUEZ REYES
PRESENTE.**

EXP: 719

Por instrucciones de los Ciudadanos Diputados Secretarios de la Sexagésima Segunda Legislatura Constitucional del Estado, le comunico que en Sesión Ordinaria celebrada en esta fecha, se dio cuenta con su **Iniciativa con Proyecto de Decreto**, por el que se reforma el artículo 476 del Código de Procedimientos Civiles del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; al respecto se emitió el siguiente acuerdo:

"ENTERADO Y SE TURNA, PARA SU ESTUDIO Y DICTAMEN, A LA COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA".

**ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
"EL RESPETO AL DERECHO AJENO ES LA PAZ"
San Raymundo Jalpan, Centro, Oax., 04 de agosto de 2016
EL OFICIAL MAYOR DEL H. CONGRESO DEL ESTADO**

[Firma manuscrita]



IGMAR FRANCISCO MEDINA MATUS

H. CONGRESO DEL EDO. DE OAXACA
LXII LEGISLATURA
OFICIALÍA MAYOR

C.c.p. C. Dip. Antonia Natividad Díaz Jiménez, Presidenta de la Junta de Coordinación Política de la LXII Legislatura Constitucional del Estado.

IFMM/SSG/ARR*hzm.

*Recibi
12:05 luvia
Dip. Natividad Diaz
31-08-16*

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
LXII LEGISLATURA

RECIBIDO
15 AGO 2016
[Firma]

DIP. AMANDO DEMETRIO BOHÓRQUEZ REYES
DISTRITO VII
MIAHUATLÁN DE PORFIRIO DÍAZ