



GOBIERNO CONSTITUCIONAL  
DEL  
ESTADO DE OAXACA  
**PODER LEGISLATIVO**

**CC. DIPUTADOS DE LA LXII LEGISLATURA  
CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA  
PRESENTES**

70-1532X111

El que suscribe diputado Gerardo García Henestroza, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, en ejercicio de mi derecho de iniciativa de conformidad con las disposiciones del Artículo 50 Fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; del Artículo 67 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo y a los Artículos 70 y 72 del Reglamento Interior del Congreso del Estado de Oaxaca, someto a consideración de esta Honorable Legislatura la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO** por la que se adiciona un capítulo al Código Civil para el estado de Oaxaca, al tenor de la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La dinámica del mercado inmobiliario en nuestra entidad actualmente se encuentra desfasada respecto a la estructura normativa que la regula. Esto ha afectado directamente a la población ya que, en última instancia, ha impactado negativamente en la calidad y cantidad de los bienes inmuebles disponibles para vivienda y de uso comercial. Además, este mismo desfase ha provocado que la normatividad, que en algún momento reguló eficientemente la relación entre las partes contractuales se ha vuelto obsoleta ante la complejidad de la vida social actual, dejando en un estado de incertidumbre jurídica a todas aquellas personas involucradas en una relación de arrendamiento inmobiliario. Pero además, esta incertidumbre no solo afecta a las partes involucradas en el contrato, sino que también es un factor que inhibe la inversión en el sector inmobiliario; inversión necesaria para la detonación del crecimiento económico y generación de empleos en nuestra entidad.

En lo que respecta al marco normativo vigente en materia inmobiliaria, este se caracteriza por su dispersión procedimental, misma que provoca que el planteamiento de las diversas pretensiones de las partes requiera utilizar diferentes instrumentos jurídicos, es decir, una persona que en su calidad de arrendador, pretendiera el cobro de rentas atrasadas, la rescisión del contrato y al mismo tiempo la reparación de daños ocasionados al inmueble materia del contrato, tendría que encaminar tres juicios diferentes.

Con la propuesta se pretende concentrar en un solo procedimiento especial todas las controversias suscitadas en materia inmobiliaria, reduciendo con esto los tiempos y costos procedimentales. Aunado a lo anterior, hay que considerar que los plazos que contempla la codificación actual para cada uno de estos procedimientos son en sí amplios, y todavía la misma legislación permite su prolongación. Esto lleva a que en la práctica un juicio relacionado con esta materia, que formalmente llevaría aproximadamente seis meses, se esté resolviendo en dos o hasta más años, esto sin tomar en cuenta los procesos de apelación del mismo. En este sentido, la presente iniciativa propone reducir los plazos, pero más importante aún, contempla mecanismos que evitan la prolongación de éstos, sujetando la duración del proceso a un término perentorio dentro del cual se resolverán las pretensiones tanto de forma como de fondo. Finalmente, con la presencia, en la legislación vigente, de los elementos mencionados en los párrafos anteriores, se facilita el ejercicio de prácticas dilatorias que aunque de notoria mala fe procesal, la autoridad jurisdiccional está obligada a admitir y resolver.

Ante ello se propone conceder amplias facultades al juez que conozca del asunto para evitar que mediante dichas prácticas se dilate artificiosamente el procedimiento. Ahora bien, esto no significa una limitación de los derechos procesales de ninguna de las partes, ya que éstas podrán seguir presentando aquellos incidentes que a su derecho convenga, con la salvedad de que dichos incidentes no serán motivo de dilación del proceso, pues éstos serán resueltos conjuntamente con el fondo del asunto en la audiencia de ley que instituye esta propuesta.

En atención a las consideraciones expuestas, la presente iniciativa propone adicionar un capítulo al Código Civil para el Estado de Oaxaca. Modificaciones que se fundamenta en los principios constitucionales de justicia pronta, completa e imparcial, así como el principio de certeza jurídica; además de los principios procesales de: celeridad e impulso procesal, legalidad y adversarialidad.

Por lo anteriormente expuesto, someto a la consideración de esta Honorable Asamblea el siguiente:

#### **PROYECTO DE DECRETO**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se adiciona el Capítulo Décimo, al Título Sexto; JUICIO ESPECIAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, de la Parte Segunda DE LAS DIVERSAS ESPECIES DE CONTRATOS, al Código Civil para el estado de Oaxaca para quedar como sigue:

Artículo 2377 BIS.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito y deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I.- Nombres del arrendador y arrendatario;

II.- La ubicación del inmueble;

III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan;

IV. - El monto y lugar del pago de renta;

V.- La garantía, en su caso;

VI.- La mención expresa del destino del inmueble arrendado;

VII.- El término del contrato;

VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley;

IX.- El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía, y

X.- El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad.

Artículo 2377 TER.- A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario serán aplicables las disposiciones de este capítulo. El juez tendrá las más amplias facultades para impulsar el procedimiento y decidir lo que en derecho convenga teniendo como objetivo que sus resoluciones se emitan de manera pronta, completa e imparcial. A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el derecho del tanto y el pago de los daños y perjuicios, se sujetará a lo dispuesto en este título.

Artículo 2377 QUATER.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este capítulo, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito. La falta de contrato escrito no limita el ejercicio de esta acción, debiendo el actor acompañar con su escrito de demanda cualquier medio de prueba tendiente a demostrar las existencias de la relación contractual, con independencia de las pruebas relacionadas con el motivo de la controversia, pruebas con las cuales se le dará vista al demandado en el momento del

emplazamiento, para que junto con la contestación manifieste lo a que su derecho convenga y ofrezca las pruebas de su parte. En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual se hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder.

Artículo 2377 QUINQUIES.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse dentro de los treinta días hábiles posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha del emplazamiento; si hubiere reconvencción se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita. Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el juez en el mismo auto admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y desechará las que no cumplan con las condiciones apuntadas en este Código, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley, sin que ésta pueda diferirse por ninguna circunstancia, salvo caso fortuito o de fuerza mayor. En el mismo auto de admisión de la demanda, el juez exhortará a las partes a resolver el conflicto mediante alguno de los Centros de Justicia Alternativa, pudiendo hacer uso de este derecho en cualquier momento procesal hasta antes de la audiencia de ley.

Es obligación de las partes vigilar el desahogo e impulso de sus pruebas; y una vez concluidos los términos fijados a las partes y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juicio seguirá su curso precluyendo cualquier derecho relativo.

Artículo 2377 SEXIES.- Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las mismas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

I.- La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente y a petición de éste, deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley;

II.- Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

Artículo 2377 SEPTIES.- La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

I.- El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una conciliación;

II.- De no lograrse la conciliación se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que no se declaran desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas, y

III.- Desahogadas las pruebas, y dentro de la misma audiencia, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

Artículo 2377 OCTIES.- En caso de que dentro del juicio a que se refiere este capítulo, únicamente se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más mensualidades, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada justifique en el acto de la diligencia de emplazamiento, con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas. En el caso de que al contestar la demanda, se acredite con documentos que se encuentra al corriente en dichos pagos, y después de haberle dado vista al actor por término de tres días y si no lo objeta dentro de este plazo, el Juez concluirá el juicio.

Los incidentes no suspenderán el procedimiento

Artículo 2377 NONIES.- Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del arrendatario el inmueble motivo del arrendamiento.

Artículo 2377 DECIES.- Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente: Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez admitirá si procede y reservará la tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la

misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidos las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento.

Artículo 2377 UNDECIES.- En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo de tramitación conjunta con la sentencia definitiva, tratándose de las resoluciones dictadas antes de la sentencia definitiva, y se substanciarán en los términos previstos por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Oaxaca. La apelación que se interponga en contra de la sentencia definitiva procederá en efecto devolutivo de tramitación inmediata. Tratándose de resoluciones dictadas con posterioridad a la sentencia definitiva procede la apelación en el efecto devolutivo de tramitación inmediata.

La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos en este código.

Artículo 2377 DOUDECIES.- En el desahogo de las controversias que surjan sobre comodato de bienes inmuebles se observarán las disposiciones establecidas en este capítulo.

En todo lo no previsto regirán las reglas generales del Código de Procedimientos Civiles para el estado de Oaxaca, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente título.

#### TRANSITORIO

**ARTÍCULO ÚNICO.-** El presente Decreto entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado, San Raymundo Jalpan, Oaxaca, 14 de julio de 2015.

ATENTAMENTE

"POR UNA PATRIA ORDENADA Y GENEROSA  
Y UNA VIDA MEJOR Y MÁS DIGNA PARA TODOS"

DIP. GERARDO GARCIA HENESTROZA