



GOBIERNO CONSTITUCIONAL  
DEL  
ESTADO DE OAXACA  
PODER LEGISLATIVO

"2015, AÑO DEL CENTENARIO DE LA CANCIÓN MIXTECA"

72-1532A111

San Raymundo Jalpan, Oaxaca a 4 de agosto del 2015.

DIP. LESLIE JIMÉNEZ VALENCIA.  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA  
LXII LEGISLATURA H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA.  
P R E S E N T E

La que suscribe, DIP. JUANITA ARCELIA CRUZ CRUZ, integrante del Grupo Parlamentario del Partido de la Revolución Democrática en la LXII Legislatura del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, con fundamento en lo establecido por los artículos 50, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 67, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Oaxaca y 70 del Reglamento Interior del Congreso del Estado de Oaxaca, someto a consideración de esta Asamblea, el siguiente proyecto de decreto, basando mi iniciativa en la siguiente:

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

I.- El contrato de arrendamiento es un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto y determinado.

Esta clase de contratos se encuentra regulado por los artículos del 2273 al 2377 del Código Civil para el Estado de Oaxaca, en los cuales se establece los términos y condiciones que dan forma a este contrato, así como los derechos y obligaciones de las partes que participan en el mismo.

II.- Por la situación económica que en los años recientes ha afectado a nuestro país, el problema de la vivienda se ha ido acentuando cada vez más debido a la "escasez de vivienda en México", sobre todo adquirirla por medios propios. De ahí que muchas familias tienen la necesidad de arrendar bienes para habitación, o también se da el caso de que la mayoría de personas que instalan un comercio o industria para tener mayores oportunidades de crecimiento económico tienen la necesidad de arrendar un inmueble.



Así es como comienzan a surgir diversos conflictos entre el arrendador y el arrendatario en cualquier momento del arrendamiento. De esta manera, al buscar soluciones a dichos conflictos se acude a los medios legales aplicables a casos concretos en los cuales se dan soluciones específicas, sin embargo algunas hipótesis aún no están previstas en nuestra legislación.

III.- Derivado de la relación contractual de arrendamiento se presentan diversos conflictos entre las partes, de manera especial en el momento de su terminación, ya que al arrendador en muchas de las ocasiones se le complica recuperar su bien, dado que debe respetar el derecho de posesión que tiene el arrendatario, máxime si el periodo del contrato no ha fenecido.

En este sentido, es preciso que se busquen los medios necesarios para poder proponer una solución a esta situación, que provoca tantos problemas dentro de la ejecución de los contratos de arrendamiento.

Dentro de los conflictos suscitados durante la celebración del contrato de arrendamiento lo es como actualmente sucede que el arrendatario, de un momento a otro, abandona el inmueble arrendado, o la cosa mueble, sin dar aviso alguno y, en ocasiones, no aparece nunca más y el arrendador no puede tomar posesión de la cosa o del inmueble aun cuando éste es de su propiedad; así, se pretende adicionar la creación de un medio efectivo y expedito para que el propietario logre la pronta recuperación de la posesión de la cosa arrendada, cuando el arrendatario lo abandone, con el fin de evitar una afectación patrimonial mayor y el menoscabo o deterioro del objeto del contrato, así como también establecer dicha circunstancia como causal de rescisión del propio contrato, instituyendo una regulación específica a este tipo de conflicto.

IV.- Al respecto de dicho conflicto, la Suprema Corte de Justicia del País, ha sostenido como criterio reciente que un Juicio de Desahucio puede seguir su materia, en caso de que el inmueble se halle abandonado, por lo que se propone que el procedimiento de recuperación sea tratado en el capítulo correspondiente del juicio citado. El criterio de la Corte es el siguiente:

Época: Décima Época  
Registro: 2008848  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Aislada



GOBIERNO CONSTITUCIONAL  
DEL  
ESTADO DE OAXACA  
PODER LEGISLATIVO

*"2015, AÑO DEL CENTENARIO DE LA CANCIÓN MIXTECA"*

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación  
Libro 17, Abril de 2015, Tomo II  
Materia(s): Civil  
Tesis: XXII.Io.5 C (10a.)  
Página: 1742

JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO. EL MERO ABANDONO DEL INMUEBLE ARRENDADO NO LO DEJA SIN MATERIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUERÉTARO).

El artículo 510 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro dispone la diligencia de lanzamiento del arrendatario como el momento formal en que el arrendador puede recuperar el uso y disfrute de la finca arrendada; consecuentemente, para el caso de que el inmueble se halle abandonado, esa sola circunstancia de ningún modo dejaría sin materia el juicio sumario de desahucio, pues la acción no sólo implica desocupar el inmueble, sino restituir en el uso y disfrute de la finca al arrendador, mediante su devolución o entrega formal.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 440/2014. Mónica Cecilia Morelos Rabell. 6 de noviembre de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Mauricio Barajas Villa. Secretario: Sigfredo Omar Ceballos Ruiz.

V.- La presente iniciativa, trata de establecer dentro de la legislación civil sustantiva, en la parte conducente del arrendamiento, como causal de terminación del contrato de que se habla, el abandono injustificado de la cosa por un plazo mínimo de un mes, sin previo aviso por escrito al arrendador.





Así también, se establece dentro del código adjetivo civil un procedimiento sumario, que resulte eficaz para la recuperación del inmueble consistente en que el arrendador o fiador podrán presentar el informe de abandono del bien mueble o inmueble arrendado, apoyado en la certificación de hechos realizada por notario público, o bien en la declaración de testigos que por su vecindad, tengan conocimiento de este hecho y lo ratifiquen mediante comparecencia ante el personal del juzgado.

Enseguida, el juez ordenará la inspección del bien mueble o inmueble, constituyéndose en el lugar de la cosa y se levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos, debiéndose cerciorar sobre la ausencia del arrendatario por un mes del inmueble arrendado, para luego, previa la autorización del Juzgador, proceda a romper las cerraduras del inmueble con cargo al peticionario.

En el acta deberá asentarse el inventario pormenorizado del bien materia de la litis y, en su caso, de los bienes que se encuentren en el bien abandonado, dejándolos en depósito del arrendador bajo su responsabilidad otorgando un plazo de quince días para que el arrendatario los reclame, o en su caso, declarada la sentencia en el expediente principal, podrán ser destinados directamente al pago de las obligaciones de pago del arrendatario, señaladas en la sentencia;

En caso de que el bien no se encuentre abandonado, se dará por terminada la diligencia y, según el caso, deberá continuarse el procedimiento por sus etapas procesales.

V.- En lo referente a las obligaciones del arrendador, contenidas en el artículo 2287 se propone reformar la fracción IV del mismo artículo, a efecto de precisar en la misma que deberá garantizar, además del uso o goce pacífico de la cosa, se incluya "continuo". De igual forma que en la fracción IV, del artículo 2302, se propone incluir en la fracción III, del artículo 2300, dentro de las obligaciones del arrendatario, para que haga uso de la cosa "de manera continua y pacífica".

Con todo ello se pretenden establecer términos precisos en las disposiciones legales así como un procedimiento efectivo, que sea capaz de dar seguridad jurídica a las partes en un arrendamiento.

En mérito de lo anterior, someto a consideración de este H. Pleno de esta Soberanía, la siguiente iniciativa con proyecto de decreto:



DECRETO:

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Se REFORMA el artículo 2287 fracción IV y el artículo 2300 fracción III; Se ADICIONA al artículo 2364 la fracción IX y al artículo 2370 la fracción IV, el artículo 2377 bis del Código Civil para el Estado de Oaxaca, para quedar como sigue:

2287.-

I a la III.- ...

IV. A garantizar el uso o goce pacífico y continuo de la cosa por todo el tiempo del contrato; y

V.-...

2300.-

I a la II.-...

III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella, de manera continua y pacífica.

2364.-

I a la VIII.- ...

IX.- Por abandono de la cosa dada en arrendamiento por un plazo mínimo de un mes, sin previo aviso por escrito al arrendador.

2370.-

I a la III.- ...



IV.- Por abandono de la cosa arrendada de acuerdo a la fracción IX del artículo 2364.

2377 BIS.- Cuando la cosa arrendada se encuentre abandonada. Agotado el trámite previsto en el Código de Procedimientos Civiles, se hará la entrega al arrendador de la cosa arrendada, cesando la obligación del arrendatario de seguir cubriendo las rentas, debiéndose dar por terminado el arrendamiento.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Se ADICIONA el artículo 486 BIS del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Oaxaca, para quedar como sigue:

486 BIS.- Desde el momento de iniciado el juicio y antes de que se dicte sentencia, se informe que el bien mueble o inmueble materia de la litis, fue abandonado por el arrendatario, el juez que conozca de los autos, ordenará la inspección de la cosa arrendada para constatar tal hecho en los autos, de acuerdo a lo siguiente:

I.- El arrendador o fiador podrán presentar el informe de abandono del bien mueble o inmueble arrendado, apoyado en la certificación de hechos realizada por notario público, o bien en la declaración de testigos tengan conocimiento de este hecho y lo ratifiquen mediante comparecencia ante el personal del juzgado;

II.- El juez ordenará la inspección del bien mueble o inmueble materia de la litis para comprobar tal hecho. Para esta diligencia, el Juez en el primer caso, se constituirá al lugar donde se encuentre abandonada la cosa arrendada y levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos del lugar, si los hubiera, o en su defecto de dos testigos de asistencia, detallando las condiciones en que se localizó, y en el segundo supuesto, procederá en los mismos términos y antes de ingresar al bien deberá cerciorarse sobre la ausencia del arrendatario por un mes del inmueble arrendado, procediendo a romper las cerraduras del inmueble con cargo al denunciante.

III.- El juez, en el acta hará una relación pormenorizada del estado físico de la cosa mueble arrendada y, en su caso, del inmueble que reclama el arrendador, asentando en el acta, sobre





el notorio abandono del bien mueble o del inmueble; hará inventario pormenorizado de los bienes muebles del arrendatario y de los que sean del arrendador, especificando el estado físico en el que se encuentran y procediendo al aseguramiento de los mismos, dejándolos en depósito del arrendador bajo su responsabilidad hasta que el arrendatario los reclame por un plazo de quince días o, en su caso, declarada la sentencia en el expediente principal, podrán ser destinados al pago de las obligaciones de pago del arrendatario, señaladas en la sentencia; y

IV. En el supuesto de que el juez, demuestre ya sea en forma personal o por conducto de los vecinos del lugar, que la cosa mueble no está abandonada, o bien acredite la ocupación física del inquilino en el inmueble, dará por terminada la diligencia y el trámite del Juicio Sumario o el Juicio Especial de Desahucio, según el caso, deberá continuar por sus etapas procesales;

Concluida la diligencia, con base en el acta circunstanciada, y comprobado el abandono de la cosa arrendada, el juez dentro de los veinte días siguientes, mediante resolución, determinará si en efecto el bien arrendado fue abandonado y declarará que en ese momento cesan de correr las rentas y restituirá al arrendador el uso y disfrute del bien mueble o inmueble, quedando rescindido el contrato en los términos de los artículos 2364, fracción IX, y 2370 fracción IV del Código Civil. En caso contrario, impondrá a quien informó falsamente, una multa de veinte a doscientos días de salario mínimo y le condenará al pago de los daños que en su caso se ocasionen. Esta determinación admitirá el recurso de apelación.

Las presentes diligencias podrán ser promovidas indistintamente, cuando se cumplan los requisitos de abandono de muebles o inmuebles del Código Civil y las propias del presente artículo, en el Juicio Sumario de Desahucio, o en su defecto en cualquier juicio sumario promovido por el arrendador y que tenga por objeto la recuperación del inmueble o de la cosa mueble arrendada. Para el caso de que las presentes diligencias se hayan promovido y procedido en el Juicio Sumario de Desahucio se declarará sin materia el Juicio y quedará expedito el derecho del actor para reclamar las cuestiones inherentes del



GOBIERNO CONSTITUCIONAL  
DEL  
ESTADO DE OAXACA  
PODER LEGISLATIVO

"2015, AÑO DEL CENTENARIO DE LA CANCIÓN MIXTECA"

arrendamiento en la vía que proceda. Para el caso de que las presentes dirigencias se hayan promovido en un juicio sumario sobre cuestiones de arrendamiento de cosa mueble, o bien raíz, la cuestión inherente a la restitución quedará sin materia, sin embargo, podrá continuarse el juicio por las demás cuestiones reclamadas e inherentes al contrato de arrendamiento.

TRANSITORIO:

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese el presente decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Oaxaca.

ARTÍCULO SEGUNDO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Oaxaca.

Palacio Legislativo, San Raymundo Jalpan, Oax, a 4 de agosto de 2015.

ATENTAMENTE.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN  
"EL RESPETO AL DERECHO AJENO ES LA PAZ"



H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA.  
DIP. JUANITA ARCELIA CRUZ CRUZ  
DIP. JUANITA ARCELIA CRUZ CRUZ  
DISTRITO XV  
HERÓICA CIUDAD DE HUAJUAPAN DE LEÓN