

DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER LEGISLATIVO

DECRETO No. 522

POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 2296, 2297, LA FRACCIÓN IV, DEL ARTÍCULO 2302, LA FRACCIÓN III, DEL ARTÍCULO 2315, EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 2340, EL ARTÍCULO 2342, LA FRACCIÓN VIII, DEL ARTÍCULO 2373 Y LA FRACCIÓN I, DEL ARTÍCULO 2379; SE ADICIONA LA FRACCIÓN IX, AL ARTÍCULO 2373; Y SE DEROGA EL ARTÍCULO 2343, TODOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE COLIMA.

LIC. MARIO ANGUIANO MORENO, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso del Estado me ha dirigido para su publicación el siguiente

DECRETO

EL HONORABLE CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE LOS ARTÍCULOS 33 FRACCIÓN II, Y 39 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL, EN NOMBRE DEL PUEBLO, Y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio No. 3195/012 del 16 de febrero de 2012, los Diputados Secretarios del Congreso del Estado, en Sesión Pública Ordinaria, turnaron a la Comisión de Estudios Legislativos y Puntos Constitucionales la Iniciativa de Ley con Proyecto de Decreto, relativa a reformar los artículos 2296; 2297; la fracción IV, del artículo 2302; la fracción III, del artículo 2315; el segundo párrafo del artículo 2340; el artículo 2342 y la fracción I, del artículo 2379; **adicionar** la fracción IX, al artículo 2373; y **derogar** el artículo 2343, todos del Código Civil para el Estado de Colima, presentada por los Diputados Víctor Jacobo Vázquez Cerda, José Manuel Romero Coello, Mónica Adalicia Anguiano López, Mely Romero Celis, Enrique Rojas Orozco, Ernesto Germán Virgen Verduzco, Armida Núñez García, Juan Maldonado Mendieta, Juan Roberto Barbosa López, Cicerón Alejandro Mancilla González, Héctor Raúl Vázquez Montes, Itzel Sarahí Ríos de la Mora, Rigoberto Salazar Velasco y Ma. del Socorro Rivera Carrillo, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, así como los diputados Alfredo Hernández Ramos y José Guillermo Rangel Lozano, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Nueva Alianza y, el Diputado Único del Partido del Trabajo, Olaf Presa Mendoza, de la Quincuagésima Sexta Legislatura del Congreso del Estado.

SEGUNDO.- Que la iniciativa dentro de su exposición de motivos señala que:

- "El Código Civil para el Estado de Colima, en vigor, fue creado en el año de 1953, aunque este fue publicado en el suplemento del periódico Oficial "**EL ESTADO DE COLIMA**", mediante decreto No. 96, de fecha 25 de septiembre de 1954, si bien es cierto que a través de los años, ha sufrido múltiples reformas, también lo es, que varios conceptos no se han adecuados a nuestros tiempos.
- El **TÍTULO SEXTO**, denominado **DEL ARRENDAMIENTO**, como su nombre lo indica, regula la figura del **ARRENDAMIENTO**, estableciendo el concepto como tal, características, disposiciones generales, derechos y obligaciones de los que contraten, modos de terminación, etc.

- Es el caso, que dentro del articulado que se pretende reformar, se establecen ciertos requisitos al momento de la celebración del contrato de arrendamiento, dependiendo el monto de la renta, la cual se maneja en pesos cantidades, que hace cerca de cincuenta años, eran sumas de dinero considerables y hoy vienen siendo irrisorias, pero que nos trae como consecuencia que al celebrar un arrendamiento tengamos una carga contractual, pues en la actualidad al celebrar cualquier arrendamiento, estamos obligados en estricto apego a derecho para realizar actos jurídicos innecesarios, que nos trae como consecuencia un detrimento en nuestro patrimonio.
- Por ello, se proponen las siguientes reformas con la finalidad, de adecuar a nuestra actualidad, lo que en su momento el legislador determinó como imperioso y necesario para la población.
- Así, respecto del artículo 2296, se propone que el arrendamiento deba otorgarse por escrito cuando la renta pase de 30 salarios mínimos mensuales y no cuando pase de cien pesos anuales, dado que esta última cantidad resulta obsoleta de acuerdo a la realidad que impera en lo relativo a las rentas por concepto de arrendamientos.
- En cuanto al artículo 2297, se propone que cuando se trate de predios rústicos y la renta pase de dos mil salarios mínimos anuales, deba otorgarse el correspondiente contrato de arrendamiento bajo escritura pública y, no más cuando la renta pase de tres mil pesos anuales, en razón de que esta última cantidad dista mucho de lo que se vive en la actualidad.
- En lo referente a las obligaciones del arrendador, contenidas en el artículo 2302 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 2315, dentro de las obligaciones del arrendatario, para que haga uso de la cosa "de manera continua y pacífica".
- En el artículo 2340, en su segundo párrafo, se propone reformarlo a efecto de actualizar la cantidad de *veinticinco pesos mensuales*, a mil pesos mensuales, ello es así porque en la actualidad la renta de inmuebles son mucho mayores a la cantidad que se contiene en el artículo que se propone reformar y dista mucho de la realidad que se vive en nuestro Estado.
- Respecto a lo establecido por el artículo 2342, se propone que el mismo sólo precise que *"la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos"*, siendo que con ello quedaría a plenitud cubierto cualquier supuesto o modalidad en el pago de la renta que pudieran pactar las partes.

En cuanto al artículo 2343, mismo que actualmente establece que:

ART. 2343.- El propietario de un predio rústico debe cultivarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no agote su fertilidad. Si no lo cultiva, tiene obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierra Ociosas.

- Se propone derogarlo, bajo el entendido de que actualmente las tierras se han repartido en su totalidad por la Secretaría de la Reforma Agraria, además de que no se puede obligar al dueño de predio alguno a darle un determinado uso, dado que de acuerdo a su título de propiedad es libre para destinarlo al uso que desee, siempre y cuando el uso que quiera darle no contravenga el uso o destino que se especifica en el respectivo título de propiedad.
- En el artículo 2373, relativo a las formas de terminar el arrendamiento, se propone adicionar dentro de las ya existentes en el mismo, *"el abandono injustificado de la cosa por un plazo mínimo de tres meses, sin previo aviso por escrito al arrendador"*. Esto es así con motivo de que actualmente sucede que el inquilino de un momento a otro abandona el inmueble arrendado sin dar aviso alguno y, en ocasiones, no aparece nunca más y el arrendador no puede tomar posesión del inmueble aún cuando este 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 del inmueble cuando el arrendatario lo abandone, con el fin de evitar una afectación patrimonial mayor y el menoscabo o deterioro de la finca.

- Por último, respecto del artículo 2379, se pretende reformar la fracción primera del mismo, a efecto de incluir en esta como complemento a la causal de rescisión del contrato, relativa a la falta de pago de la renta, lo referente al abandono de la cosa de acuerdo a la fracción IX, del artículo 2373, que en esta misma iniciativa se adiciona".

TERCERO.- Está Comisión dictaminadora comparte con el iniciador la propuesta de reformas y adiciones a diversos artículos del Código Civil, mediante las siguientes consideraciones:

El arrendamiento es un contrato mediante el cual, el arrendador traspasa el derecho a usar un bien a un arrendatario, a cambio del pago de rentas durante un plazo determinado, al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado pagando un precio determinado, devolverlo o renovar el contrato.

Por ello, esta Comisión dictaminadora considera de gran trascendencia la presente propuesta, en virtud de que se establecen ciertos requisitos al momento de la celebración del contrato de arrendamiento, dependiendo el monto de la renta, la cual se maneja en pesos y cantidades que hace cerca de cincuenta años eran sumas de dinero considerables y hoy vienen siendo irrisorias, pero que nos trae como consecuencia que al celebrar un arrendamiento tengamos una carga contractual, pues en la actualidad al celebrar cualquier arrendamiento, estamos obligados en estricto apego a derecho a realizar actos jurídicos innecesarios, que nos trae como consecuencia un detrimento en nuestro patrimonio.

Además, se propone que el arrendamiento deba otorgarse por escrito cuando la renta pase de 30 salarios mínimos mensuales y no cuando pase de cien pesos anuales, dado que esta última cantidad resulta obsoleta de acuerdo a la realidad que impera en lo relativo a las rentas por concepto de arrendamientos.

Asimismo, cuando se trate de predios rústicos y la renta pase de dos mil salarios mínimos anuales, deberá otorgarse el correspondiente contrato de arrendamiento bajo escritura pública y, ya no más cuando la renta pase de tres mil pesos anuales, en razón de que esta última cantidad dista mucho de los montos de renta que imperan en la actualidad.

Es importante resaltar que otra de las reformas que se proponen al Código Sustantivo en mención, es la concerniente a que la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

En los casos en que el arrendatario abandona el bien inmueble sin dar previo aviso al arrendador y habiendo transcurrido por lo menos un plazo mínimo de 3 meses, se considerará otra causal de terminación del contrato de arrendamiento y, consecuentemente, de rescisión, dado que en reiteradas ocasiones los inquilinos abandonan el inmueble sin dar aviso previo y esto genera un detrimento en el patrimonio del propietario.

En lo referente al uso o destino de las tierras comprendido en el artículo 2343, esta Comisión dictaminadora coincide con los iniciadores, en virtud de que quien ostenta un título de propiedad decide el destino que debe darle a la tierra que le pertenece.

Con respecto a la propuesta de reforma al artículo 2340 relativa a que sea a partir de \$1,000.00 (UN MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, cuando sea potestativo para el arrendatario otorgar fianza o dar un mes de depósito, en lugar de los \$25.00 (VEINTICINCO PESOS 00/100 M.N.) mensuales que se establecen en el numeral vigentes, esta Comisión dictaminadora coincide con la esencia del planteamiento, dado que en reiteradas ocasiones los inquilinos abandonan el inmueble sin dar aviso previo y esto genera un detrimento en el patrimonio del propietario, sin embargo con fundamento en el artículo 134 del Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, se propone que en lugar de señalar una cantidad fija en pesos, se señale una cantidad equivalente en salarios mínimos, con el objetivo de permitir que esta reforma tenga vigencia por un periodo mayor, toda vez que la cuantía en salarios mínimos es más estable que las previstas en pesos, evitando precisamente, que la realidad económica y monetaria rebase los supuestos previstos en el marco legal objeto de la reforma.

Por lo anteriormente expuesto se expide el siguiente

D E C R E T O No. 522

"ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforman los artículos 2296, 2297, la fracción IV, del artículo 2302, la fracción III, del artículo 2315, el segundo párrafo del artículo 2340, el artículo 2342, la fracción VIII, del artículo 2373 y la fracción I, del artículo 2379; **se adiciona** la fracción IX, al artículo 2373; y **se deroga** el artículo 2343, todos del Código Civil para el Estado de Colima, para quedar como siguen:

ART. 2296.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de **30 salarios mínimos al mes, la falta de esta formalidad se imputara al arrendador.**

ART. 2297.- Si el predio fuere rustico y la renta pasare del monto que resulte de **dos mil salarios mínimos al año**, el contrato se otorgará en escritura pública.

ART. 2302.- ...

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.- ...

ART. 2315.- ...

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.**

ART. 2340.- ...

Si la renta no excede de **20 salarios mínimos al mes**, es potestativo para el arrendatario dar fianza o substituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

ART. 2342.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

ART. 2343.- Derogado.

ART. 2373.- ...

I a la VII.- ...

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento;

IX.- Por abandono injustificado de la cosa por un plazo mínimo de tres meses, sin previo aviso por escrito al arrendador.

ART. 2379.- ...

I.- Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2342 y 2344, **y/o por abandono de la cosa de acuerdo a la fracción IX del artículo 2373;**

II a la III.- ...

TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

El Gobernador del Estado dispondrá se publique, circule y observe."

Dado en el Recinto Oficial del Poder Legislativo, a los catorce días del mes de mayo del año dos mil doce.

C. RIGOBERTO SALAZAR VELASCO, DIPUTADO PRESIDENTE. Rúbrica. C. MÓNICA ADALICIA ANGUIANO LÓPEZ, DIPUTADA SECRETARIA. Rúbrica. C. LEONEL GONZÁLEZ VALENCIA, DIPUTADO SECRETARIO. Rúbrica.

Por lo tanto mando se imprima, publique, circule y observe.

Dado en Palacio de Gobierno, el día 16 dieciséis del mes de mayo del año 2012 dos mil doce.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE COLIMA, LIC. MARIO ANGUIANO MORENO. Rúbrica.
EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO, LIC. RENÉ RODRÍGUEZ ALCARAZ. Rúbrica.