

Año: 2017

Expediente: 10797/LXXIV

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXIV Legislatura

PROMOVENTE: DIP. EVA MARGARITA GÓMEZ TAMEZ

ASUNTO RELACIONADO A: PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR MODIFICACION LOS ARTICULOS, 2300, 2301, 2306 ADICION DE UNA FRACCION VI, 2308, 2319 ADICION DE UNA FRACCION IV, 2377 ADICION DE UNA FRACCION IX, 2378, ADICION DE LOS ARTICULOS 2384, 2384 BIS, 2384 BIS I, 2384 BIS II Y 2384 BIS III, DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEON.

INICIADO EN SESIÓN: 29 de marzo del 2017

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): Legislación

Lic. Mario Treviño Martínez

Oficial Mayor

**C. DIP. ANDRÉS MAURICIO CANTÚ RAMÍREZ
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
PRESENTE.-**

Honorable asamblea:

Los suscritas, Diputados integrantes del Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional a la LXXIV Legislatura del Congreso del Estado, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León y con fundamento en los artículos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, sometemos a la consideración de esta Soberanía, iniciativa de reforman por modificación los artículos, 2300, 2301, 2306 adición de una fracción VI, 2308, 2308, 2319 adición de una fracción IV, 2377 adición de una fracción IX, 2378, adición de los artículos 2384, 2384 BIS, 2384 BIS I, 2384 BIS II, y 2384 BISIII del Código Civil del Estado de Nuevo León, al tenor de la siguiente:

EXPOSICION DE MOTIVOS

Con la finalidad de obtener lo mejor del Código Civil Federal y el actual Código para el Estado de Nuevo León en materia de cumplimiento en obligaciones entre particulares, así como los criterios actuales de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sobre el Pacto Comisorio Expreso,

como una condición resolutive en las obligaciones entre particulares, presentamos la presente iniciativa.

Actualmente el ordenamiento jurídico no establece la manera clara de deber del Pacto Comisorio, no pudiendo garantizar la seguridad jurídica plena de acuerdo a las condiciones que contractualmente las partes establecen y dejando al arbitrio de una de ellas por su condición en el contrato

A diferencia de los mecanismos alternativos de solución de controversias, la figura del Pacto Comisorio Expreso como una clausula resolutive no requiere de una inversión del erario para construir o adecuar espacios para su implementación y si apoya a que la carga de trabajo en el Poder Judicial disminuya porque existirían particulares que, ante un proceso claro y equitativo en sus contratos, solucionarían sus diferencias contractuales.

La iniciativa para reformar diversos artículos del Código Civil de Nuevo León, por cuanto a establecer la posibilidad de que las partes incluyan el pacto comisorio expreso en el contrato de arrendamiento, como alternativa de terminarlo por incumplimiento a algún compromiso adquirido, y listado como tal, sin necesidad de presentar demanda ante un juez competente que declare judicialmente la resolución del contrato.

Esto es, el sentido último del pacto comisorio se debe a la voluntad de los contratantes, porque de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1693 del Código Civil de Nuevo León, la libertad que se otorga para su existencia, también debe operar para darlo por terminado en caso de incumplimiento específico, desde luego, aceptado previamente por la contraparte, y ser procedente su actualización.

Por esa razón (libertad contractual), el pacto comisorio no implica violación al principio constitucional de que ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho, tampoco a la máxima de que la validez y cumplimiento de los contratos, no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

A lo anterior se suma el hecho de que las partes pueden establecer las cláusulas que consideren pertinentes para la formación de un contrato, siempre y cuando no se altere el orden público, o perjudiquen derechos de tercero. Entonces, para evitar esa infracción, se hace pertinente regular en el Código Civil de Nuevo León los términos para el caso de que los contratantes sean previsores de las consecuencias que surjan ante algún reproche de incumplimiento de los compromisos adquiridos, sin necesidad de declaración judicial.

En efecto, en este tipo de problemas, entran en juego dos principios de derecho (que, de inicio, parecieran contradictorios, aunque pudieran concordarse); el primero de ellos, que dice que en materia contractual, rige el principio consistente en que todos los contratos contienen una cláusula implícita conocida como "*rebus sic stantibus*" (si las cosas quedan en el mismo estado), es decir: "...que un contrato debe de ser cumplido, siempre y cuando las situaciones jurídicas y económicas en que se originó permanezcan estables, por lo mismo, si cambian las circunstancias en que surgió la convención, la persona que se ve en situación de dificultad para cumplir, puede invocar esta cláusula y dar por terminado el contrato u obtener una modificación que le vuelva el contrato menos perjudicial..." (Gutiérrez y González Ernesto, Derecho de las Obligaciones, editorial Porrúa, décima tercera edición, página 497).

Este principio ha sido recogido expresamente por algunas legislaciones de los Estados de la Federación, como Jalisco, que en el artículo 1787, de su código civil, establece:

Artículo 1787. El consentimiento se entiende otorgado en las condiciones y circunstancias en que se celebra el contrato; por tanto, salvo aquellos que aparezcan celebrados con carácter aleatorio, cuando en los negocios de ejecución a largo plazo o de tracto sucesivo, surjan en el intervalo acontecimientos extraordinarios que rompan con la reciprocidad, la equidad o la buena fe de las partes, podrá intentarse la acción tendiente a la recuperación de este

equilibrio y cuando el demandado no estuviere de acuerdo con ello, podrá optar por su resolución.

Mientras que, el otro principio de derecho conocido como “pacta sunt servandae” “...implica la necesidad de mantener las prestaciones a que las partes se obligaron, aunque cambien las circunstancias imperantes al momento de celebrar el contrato...” (Gutiérrez y González Ernesto, Derecho de las Obligaciones, editorial Porrúa, décima tercera edición, página 497).

El cual se refleja en los artículos 1693 y 1694, del Código Civil de Nuevo León, cuyo contenido conviene reiterar en este punto:

Artículo 1693. Los contratos... desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conformes a la buena fe, al uso o a la ley.

Artículo 1694. La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

El principio aludido, reflejado en los preceptos acabados de citar, contiene una excepción, sustentada en una máxima de derecho, que establece que: “a lo imposible nadie está obligado”, el cual se encuentra consagrado en

Reforma de diversos artículos del Código Civil de Nuevo León, por cuanto a establecer la posibilidad de que las partes incluyan el pacto comisorio expreso en el contrato de arrendamiento,

el artículo 2005 del Código Civil de Nuevo León que establece: “nadie está obligado al caso fortuito, sino cuando ha dado causa o contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, o cuando la ley se la impone”.

De manera que para evitar confusión sobre estos términos en la práctica, y establecer si la postura se sustentó en la teoría de la imprevisión o en la de la imposibilidad de cumplir con su obligación, se hace necesario regular el pacto comisorio expreso o cláusula resolutoria, de tener en cuenta que las partes al celebrar un contrato de arrendamiento tienen entonces la noción de que válidamente puede terminar ante la eventual actualización de algunas causales acordadas, sin necesidad de acudir a sede judicial.

Pues “...las causas que hacen imposible en forma total o parcial el cumplimiento de los contratos, dan lugar al problema de los riesgos, cuyo contenido fundamental consiste en determinar las consecuencias que originará ese incumplimiento, tratándose de obligaciones recíprocas...” (Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, editorial Porrúa, octava edición, página 367).

Con ese enfoque, se impone modificar también otros artículos que no están incluidos en la iniciativa, de modo que exista congruencia y

uniformidad para la aplicación de la propuesta. Asimismo, se propone agregar el término “cláusula resolutoria” para establecer un vínculo con las disposiciones previstas en el artículo 1834 del Código Civil de Nuevo León, de tener en cuenta que el pacto comisorio es de algún modo una estipulación de terminar un contrato por incumplimiento.

Por otro lado, se considera pertinente ubicar a la cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso, sólo dentro de las causas de terminación de contrato de arrendamiento, de tal manera que quede independiente de las causas de rescisión. Principalmente, porque el género es la terminación, y una especie es la rescisión.

Las causas de rescisión suponen un incumplimiento a las obligaciones normales impuestas por las partes, de modo que para su invocación necesariamente se tiene que acudir a las instancias judiciales para someter a debate su inobservancia, y solicitar al juez competente que dicte las medidas necesarias que deriven del contencioso.

El artículo 1843 del Código Civil de Nuevo León, dispone:

Artículo 1843. La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

Como puede verse, los contratos con obligaciones recíprocas, traen implícita la facultad de resolverse por las partes para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con la obligación a su cargo y, entonces, el perjudicado puede elegir entre exigir el cumplimiento o la rescisión del acto jurídico y como un caso excepcional, puede pedir la resolución (rescisión), del mismo a pesar de haber optado por el cumplimiento, en los casos en que este último resulte imposible.

Pareciera que ante la falta de cumplimiento al pacto comisorio expreso, el interesado está en aptitud de solicitar la rescisión del contrato, y el objetivo de la acción de rescisión, es anular los efectos del contrato en forma retroactiva, como si nunca hubiera existido, ya que, la rescisión: “destruye el contrato privándolo de efectos. Retroactivamente, borrando en lo posible todas sus consecuencias” (Bejarano Sánchez, Manuel, Obligaciones Civiles, editorial Harla, página 376).

Sin embargo, no puede estimarse que se ejerce este tipo de acción, que se define como: ‘...la resolución de un contrato bilateral plenamente válido (u otro acto que genere prestaciones recíprocas) a causa del

incumplimiento culpable de una de las partes. Se distingue de la nulidad en que ésta es provocada por un vicio de origen...' (tomado del mismo autor y texto, página 375).

Porque en el caso concreto, no se reprocharía incumplimiento a las obligaciones normales del contrato, antes bien, los efectos que se pretenden otorgar a la cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso, de inicio, no suponen la comparecencia ante un juez para que declare su actualización, más bien se parte de la premisa de que por así acordarlo, el contrato termina, y será operativo el procedimiento convencional en relación con las disposiciones legales del caso, para dirimir de manera vinculativa los conflictos que surjan entre las partes.

Pero de existir controversia sobre la actualización de la cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso, la posibilidad de acudir ante los tribunales judiciales, se verá reducida a tal grado de que el juez competente verificará si convergen los elementos para conminar a quien haya incumplido con su obligación, de ahí, imponer las consecuencias legales o convencionales del caso, partiendo de la premisa, claro está, de que el contrato se terminó, siempre y cuando lo pactado no altere el interés público o derechos de tercero.

En ese tenor, acudimos a esta tribuna a fin de proponer a éste H. Congreso del Estado de Nuevo León, la aprobación de la presente iniciativa de ley que modifica reforma de diversos artículos del Código Civil de Nuevo León, por cuanto a establecer la posibilidad de que las partes incluyan el pacto comisorio expreso en el contrato de arrendamiento, mediante el siguiente:

DECRETO

Entonces, se propone que el contenido de las disposiciones en comento, quede de la manera siguiente:

UNICO:- Se reforman por modificación los artículos, 2300, 2301, 2306 adición de una fracción VI, 2308, 2308, 2319 adición de una fracción IV, 2377 adición de una fracción IX, 2378, adición de los artículos 22384, 2384 BIS, 2384 BIS I, 2384 BIS II, 2384 BISIII, del Código Civil del Estado de Nuevo León para quedar como sigue:

Art. 2300.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales, **y ratificado su contenido y firmas ante notario público, cuando se convenga sobre cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso.**

Art. 2301.- Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, **en donde además se convenga sobre la cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso,** el contrato se otorgará en escritura pública.

Art. 2306.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I al V...

VI.- A notificar judicial o extrajudicialmente ante notario público o ante dos testigos, las causas particulares que actualizan la cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso.

Art. 2308.- El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, **salvo los casos designados en las fracciones III y VI del artículo 2306.**

Art. 2319.- El arrendatario está obligado:

I al III...

IV.- A cumplir lo convenido en la cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso, de ser procedente.

Art. 2377.- El arrendamiento puede terminar:

I al VIII...

IX.- Por cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso.

Art. 2378.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, **o se actualiza una cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso**, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2372 y 2373.

Art. 2384. La cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso es el acuerdo formal en los contratos de arrendamiento, con ratificación de su contenido y firmas ante notario público, donde se establecen las causas, procedimiento y consecuencias de la resolución por el incumplimiento de una de las partes, sin necesidad de declaración judicial.

En el contrato de arrendamiento con cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso, el arrendatario deberá nombrar representantes irrevocables, a quienes entregará la posesión física del inmueble, en virtud del artículo 2490 bis de este código.

Art. 2384 BIS. De existir controversia sobre la actualización de la cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso, el interesado acudirá ante juez competente, quien verificará si convergen los elementos para conminar a quien haya incumplido con su obligación, e impondrá además las consecuencias legales o convencionales del caso, siempre y cuando lo pactado no altere el interés público o derechos de tercero.

Art. 2384 BIS I. Para ejecutar la cláusula resolutoria o el pacto comisorio expreso, se necesita:

I. La notificación judicial o extrajudicial ante dos testigos, o fedatario público, del incumplimiento a la contraparte personalmente en el inmueble arrendado de acuerdo a las reglas del capítulo de secuestro del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León.

II. Invocar las causas particulares de incumplimiento que dieron origen a la notificación, establecidas en la cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso.

III. La existencia de un plazo para el cumplimiento de la obligación, no menor de diez días naturales.

IV. Determinar en la notificación, el lugar de depósito de los bienes muebles que se encuentren en el inmueble arrendado.

Art. 2384 BIS II. Una vez transcurrido el plazo de la fracción III del artículo anterior y sin cumplimiento de la obligación, procede la

resolución que dio origen a la cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso de la manera siguiente:

- I. Notificación de la resolución a la contraparte ante fedatario público.**
- II. Determinación del plazo para desalojo de inmueble y entrega de la posesión, no menor a 5 días naturales.**

Art. 2384 BIS III.- El interesado de la cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso tiene la facultad de solicitar a la autoridad judicial, señalar bienes de la contraparte para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

TRANSITORIO

UNICO: El presente decreto entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Atentamente,

Monterrey, Nuevo León a 29 de marzo de 2017.

Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional


JOSE ARTURO SALINAS GARZA



**DIP. ANGEL ALBERTO
BARROSO CORREA**



**DIP. MYRNA ISELA GRIMALDO
IRACHETA**



**DIP. LETICIA MARLENE
BENVENUTI VILLARREAL**

**DIP. LAURA PAULA LOPEZ
SANCHEZ**



**DIP. DANIEL CARRILLO
MARTINEZ**



**DIP. MARCELO MARTINEZ
VILLARREAL**



**DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO
ALMANZA**

**DIP. MARCOS MENDOZA
VAZQUEZ**



**DIP. OSCAR ALEJANDRO
FLORES ESCOBAR**



**DIP. GUILLERMO ALFREDO
RODRIGUEZ PAEZ**



**DIP. EUSTOLIA YANIRA GOMEZ
GARCIA**



**DIP. HERNAN SALINAS
WOLBERG**



**DIP. EVA MARGARITA GOMEZ
TAMEZ**



**DIP. JOSE LUIS SANTOS
MARTINEZ**



**DIP. JESÚS ÁNGEL NAVA
RIVERA**



**DIP. MERCEDES CATALINA
GARCÍA MANCILLAS**