

Año: 2010

Expediente: 6618/LXXII

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. HOMAR ALMAGUER SALAZAR, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO DEL TRABAJO DE LA LXXII LEGISLATURA.

ASUNTO RELACIONADO A: ESCRITO MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR ADICIONES A LOS ARTICULOS 2302 Y 2379, ASI COMO ADICION DE UNA FRACCION AL ARTICULO 2306 Y 2377 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEON, A FIN DE ESTABLECER UN REGIMEN EN MATERIA DE SUBROGACION ARRENDATARIA CON EL OBJETO DE PROMOVER CERTEZA JURIDICA EN LAS OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO DE CASAS-HABITACION FAMILIAR.

INICIADO EN SESIÓN: 23 de Noviembre del 2010

SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES): Legislación y Puntos Constitucionales



GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO DEL TRABAJO

Iniciativa de reforma al Código Civil Estatal para establecer la subrogación de contrato por muerte del arrendatario.

**MESA DIRECTIVA DEL H. CONGRESO
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.
P R E S E N T E .**

DIP. HOMAR ALMAGUER SALAZAR,
COORDINADOR DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO DEL TRABAJO A LA SEPTUAGÉSIMA SEGUNDA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 68 Y 69 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN, ASÍ COMO LOS NUMERALES 102 Y 103 DEL REGLAMENTO PARA EL GOBIERNO INTERIOR DEL CONGRESO, OCURRO A PRESENTAR INICIATIVA DE REFORMA POR ADICIONES A LOS ARTICULOS 2302 Y 2379, ASÍ COMO ADICIÓN DE UNA FRACCIÓN AL ARTICULO 2306 Y 2377 TODOS DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, LO ANTERIOR BAJO LA CONSIDERACIÓN DE LA SIGUIENTE:

EXPOSICION DE MOTIVOS

La zona metropolitana de Monterrey ha sido catalogada como una de las mas reconocidas metrópolis del Mundo, así mismo, al interior de nuestro País, es reconocida como la Ciudad Industrial y Comercial.

Esto trae como consecuencia una gran afluencia de personas tanto del interior del País como extranjeros, lo cual ha aumentado de manera muy significativa las cifras en el rubro de Arrendamientos. Esto sin tomar en consideración los jóvenes que migran a nuestra Ciudad

para incorporarse a nuestras Universidades que también son reconocidas Nacional e Internacionalmente.

Nosotros queremos enfocarnos a aquellas familias que por causas ajenas o propias de sus capacidades viven en calidad de Arrendatarios.

Actualmente existe una problemática en materia de Arrendamiento cuando muere el Arrendatario, toda vez que no se especifica bien a bien quien deberá seguir con la obligación.

Así mismo, las personas que viven con el obligado no saben a quien de ellos les corresponde continuar o finiquitar con la obligación para con el Arrendador.

COMPAÑERAS Y COMPAÑEROS DIPUTADOS:

Con la presente iniciativa de adiciones a nuestro Código Civil, se pretende establecer un régimen en materia de subrogación arrendaticia con el objeto de promover certeza jurídica en las operaciones de Arrendamiento en casas-habitación familiar.

Específicamente se busca garantizar de un techo a los cónyuges y familiares que vivan con el Arrendatario en caso de que muera.

Básicamente se propone establecer las reglas para que se pueda dar la mencionada subrogación como derecho del Arrendatario y como obligación del Arrendador.

Esta propuesta tiene sentido desde un punto de vista de lógica jurídica, toda vez que es el titular del derecho a quien le correspondería el ejercerlo o no.

Esto es con la finalidad de evitar injusticias y la desprotección a que se ven inmersos un gran numero de personas.

Se establece que podrán subrogarse en el contrato, el cónyuge del arrendatario que viviera con el al momento de su fallecimiento, la persona cuya calidad afectiva sea análoga a la de cónyuge, los ascendientes, descendientes y colaterales que vivan en el mismo domicilio desde hace mas de dos años.

También se establece la prelación en caso de que existan varias personas quien invoquen la subrogación.

Dentro de lo mas importante es que se estipula el plazo de tres meses para poder ejercer dicho derecho.

También se le obliga a quien pretenda solicitar la subrogación a seguir cumpliendo con las rentas para poder acceder a dicho beneficio.

Todo lo anterior viene proteger tanto a quien se queda en calidad de Arrendatario como a el Arrendador por que con esto cada quien protege sus particulares intereses.

Como Coordinador del Grupo Legislativo del Partido del Trabajo pongo a consideración de esta H. Asamblea la propuesta de Iniciativa de reforma al Código Civil Estatal para proteger a quien quede en vulnerabilidad en caso de muerte del Arrendatario de una finca habitacional en modalidad familiar.

Con la intención de eliminar vacíos jurídicos y de proteger y dar certeza jurídica a quien en la actualidad no la tienen en materia de Arrendamiento, es que les pido su apoyo para la tramitación de la presente, y así mismo su

voto a favor de la misma en su momento procesal oportuno.

Sin mencionar mas consideraciones pongo a su consideración el siguiente proyecto de:

DECRETO

ARTICULO PRIMERO: Se reforma por adición de los artículos 2302, 2306, 2377 y 2379 del Código Civil del Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

TITULO SEXTO DEL ARRENDAMIENTO

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 2302.-

Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento de finca destinada para casa habitación y fuera de uso familiar, existirá subrogación por causa de muerte del arrendatario, mismo que podrán ejercer quien con capacidad legal para hacerlo, cumpla con lo establecido en el artículo 2379, salvo convenio en otro sentido

CAPITULO II DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

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

- I.-
- II.
- III.-
- IV.-
- V.-
- VI.-**

A garantizar la subrogación en el contrato por muerte del Arrendatario.

CAPITULO IX DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO

ARTICULO 2377.- El arrendamiento puede terminar:

- I.-

II.-... ..

III.-

IV.-

V.-

VI.-

VII.-

VIII.-

IX.- **Por no haber sido ejercido el derecho de subrogación de contrato establecido en el artículo 2379.**

ARTICULO 2379.-

En caso de muerte del Arrendatario, podrán subrogarse en el contrato:

a) El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.

b) La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

c) Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.

d) Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.

Para solicitar la subrogación de contrato de Arrendamiento es requisito indispensable que compruebe fehacientemente que ha cumplido con la obligación del pago de la renta estipulada. Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.

Si existiesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo unánime sobre quién de ellos será el beneficiario de la subrogación, regirá el orden de prelación establecido en los incisos mencionados en este artículo. Entre los descendientes y entre los ascendientes, tendrá preferencia el más próximo en grado.

Los casos de igualdad se resolverán en favor de quien tuviera mayores cargas familiares y, en última instancia, en favor del descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven.

El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los

requisitos legales para subrogarse. Si la extinción se produce, todos los que pudieran suceder al arrendatario, salvo los que renuncien a su opción notificándolo por escrito al arrendador en el plazo del mes siguiente al fallecimiento, quedarán solidariamente obligados al pago de la renta de dichos tres meses.

Si el arrendador recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiarios de la subrogación, podrá el arrendador considerarles deudores solidarios de las obligaciones propias del arrendatario, mientras mantengan su pretensión de subrogarse.

TRANSITORIO

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

Monterrey, Nuevo León a 18 de Noviembre de 2010.



Dip. Homar Almaguer Salazar
Coordinador del Grupo legislativo del Partido del Trabajo