

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXIII Legislatura

PROMOVENTE: DIP. GUADALUPE RODRIGUEZ MARTÍNEZ

ASUNTO RELACIONADO A: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR MODIFICACION Y ADICION A LOS ARTÍCULOS 2302, 2306, 2377 Y 2379, DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN RELACION DE ESTABLECER LA SUBROGACIÓN EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, PARA DARLE PROTECCIÓN A LA FAMILIA EN CASO DE EXISTIR MENORES DENTRO DE LA VIVIENDA.

INICIADO EN SESIÓN: 05 DE JUNIO DE 2013

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

Lic. Baltazar Martínez Montemayor

DIP. MARIO ALBERTO CANTU GUTIERREZ
PRESIDENTE DEL COMISION PERMANENTE
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
DE NUEVO LEON.
PRESENTE:

DIP. GUADALUPE RODRIGUEZ MARTINEZ, Coordinador del Grupo Legislativo del Partido del Trabajo a la Septuagésima Tercera Legislatura al 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 Leon, así como los numerales 102 y 103 del Reglamento para el Gobierno interior del Congreso, ocurro a presentar **Iniciativa de Reforma** por modificación y adición a los artículos 2302, 2306, 2377 y 2379, del Código de Civil vigente en el Estado, con la finalidad de establecer la subrogación en los contratos de arrendamiento, para darle protección a la familia en caso de existir menores dentro de la vivienda establecer, lo anterior bajo el tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Actualmente existe un vacío en nuestra legislación civil en materia de arrendamiento, hoy en día, cuando el arrendatario en un contrato de arrendamiento fallece, queda a la deriva los demás integrantes que viven dentro de la finca arrendada.

El artículo 2302 del código civil vigente en el Estado, establece que la muerte del arrendador o la muerte del arrendatario no rescinde el contrato. El problema radica en que no se establece a quien le corresponde la obligación de continuar con el pago de lo estipulado en el contrato de arrendamiento.

Como representantes populares y gestores, hemos sido testigos de un numero importante de personas que piden el apoyo e intervención en conflictos derivados de contratos de arrendamientos, principalmente personas que están siendo desalojadas por la causa mencionada.

Monterrey, específicamente su zona metropolitana, es reconocida como metrópoli a nivel mundial tanto por su actividad industrial como por la comercial, y esto ha traído como consecuencia una gran afluencia de personas no solamente extranjeras, si no también del interior del País, impactando considerablemente las relaciones contractuales en materia de arrendamiento.

Compañeras y Compañeros Diputados:

Se pretende establecer un régimen en materia de subrogación arrendataria 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 quienes invoquen la subrogación.

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

Honorable Asamblea

Como Coordinador del Grupo Legislativo del Partido del Trabajo pongo a consideración de esta Soberania 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 estudio el siguiente proyecto de:

DECRETO

UNICO.- Se reforma por adición los artículos 2302, 2306, 2377 y 2379 del Código Civil del Estado de Nuevo León, para quedar de la siguiente manera:

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.

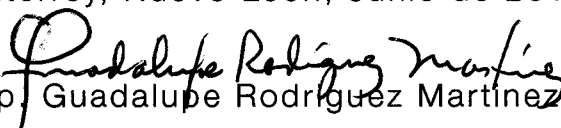
El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso,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

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El Presente Decreto entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Monterrey, Nuevo León, Junio de 2013


Dip. Guadalupe Rodríguez Martínez

Coordinador del Grupo Legislativo del Partido del Trabajo