

## **HONORABLE ASAMBLEA:**

A la Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales le fue turnado para su estudio y dictamen el expediente legislativo número **6618/LXXII**, presentado por el C. Diputado Homar Almaguer Salazar, integrante del Grupo Legislativo del Partido del Trabajo, miembro de la LXXII Legislatura al Congreso del Estado de Nuevo León; mismo que contiene iniciativa de reforma de los artículos 2302, y 2379, así como adición de una fracción al artículo 2306 y 2377 del Código Civil del Estado de Nuevo León, a fin de establecer un régimen en materia de subrogación arrendataria con el objeto de promover certeza jurídica en las operaciones de arrendamiento.

## **ANTECEDENTES:**

Mencionan el promovente que la zona metropolitana de Monterrey ha sido catalogada como una de las más reconocidas metrópolis del mundo y de nuestro país, reconocida como una ciudad industrial y comercial, dando como consecuencia una gran afluencia de personas del interior del país como extranjeros, lo cual aumento de manera significativa la cifra en el rubro de arrendamientos.

Manifiesta, que actualmente existe una problemática en materia de arrendamiento cuando muere el arrendatario, toda vez que no se especifica quien deberá seguir con la obligación. Por otra parte la persona que vive con el obligado no sabe a quién de ellos le corresponde continuar o finiquitar con la obligación con el arrendador.

Refiere, que con la presente iniciativa de adiciones a nuestro Código Civil, se pretende establecer un régimen en materia de subrogación arrendaría con el objeto de promover certeza jurídica en las operaciones de arrendamiento en casa-habitación familiar.

Declara el promovente, que se busca garantizar de un techo a los conyugues y familiares que vivan con el arrendatario en caso de que muera y a su vez establecer las reglas para que se pueda dar la mencionada subrogación como derecho del arrendatario y como obligación del arrendador.

Expone, 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 del conyuge, los ascendientes, descendientes y colaterales que vivan en el mismo domicilio con más de dos años de antigüedad, estableciendo también la prelación en caso de que existan varias personas que invoquen la subrogación.

Concluye diciendo, que dentro de lo más importante es el plazo de tres meses para poder ejercer dicho derecho, obligando también a quien

pretenda solicitar la subrogación a seguir cumpliendo con las rentas para poder acceder a dicho beneficio, todo lo anterior con la intención de proteger los intereses particulares tanto a quien queda en calidad de arrendador como de arrendatario

### **CONSIDERACIONES:**

Corresponde a este Congreso del Estado conocer sobre el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León. En tal sentido, esta Comisión de Dictamen Legislativo, ha procedido al estudio y análisis de la iniciativa en cuestión, de conformidad a lo establecido en los diversos numerales 70, fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Nuevo León y 39, fracción II, inciso b) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León.

Esta Comisión de dictamen legislativo se abocó al estudio del presente asunto tomando en cuenta las consideraciones hechas por los distinguidos integrantes del Poder Judicial del Estado de Nuevo León, como son Magistrados y Jueces, así como por representantes de la Barra de Colegios de Abogados, dentro de la mesa de trabajo realizada en este Honorable Congreso del Estado en fecha 24 de mayo de 2011.

Es de reconocer la intención del promovente de la iniciativa el tratar de salvaguardar los derechos de las partes integrantes en un contrato de arrendamiento al pretender establecer la figura de la subrogación, que consiste en la sustitución de una persona por otra en el contrato de arrendamiento, en el caso particular al fallecimiento del arrendatario, puedan sustituirle en el contrato los conyugues, descendientes, ascendientes y hermanos.

Sin embargo, en la actualidad existe una problemática en relación al tema, debido a que son promovidos distintos procedimientos judiciales en lo juicios de arrendamiento por parte de la familia del arrendatario, que genera demasiado problemas para el arrendador para poder cobrar las rentas correspondientes y por otra parte, aun existiendo sentencias firmes de desalojo no se pueden ejecutar por los amparos que se promueven dentro del procedimiento.

Es de advertir que al implementar la figura jurídica de la subrogación, se agravaría más el problema debido a que se estaría prolongando indefinidamente un contrato de arrendamiento, toda vez que siempre va existir un familiar que pueda ejercer el derecho que tenía el arrendatario generando un problema sin fin, dando como resultado un desencanto en las personas que se dedican al ramo de la renta de bienes inmuebles por el temor en invertir en este rubro, toda vez que estarían ante una situación de desventaja si se llegara a establecer en la ley.

En esta tesitura nosotros, como creadores de la norma jurídica, debemos procurar que al legislar sea en beneficio de los ciudadanos, tratando que las leyes sean equitativas para todos, a su vez debemos de dotar de los elementos necesarios para facilitar el trabajo a las personas encargadas de aplicar la Ley en este caso a los integrantes del Poder Judicial en el Estado para que al momento de dictar sus sentencias sean de una manera justa y apegada a derecho.

Es por lo anterior que este órgano dictaminador, concluye de las consideraciones vertidas en el cuerpo del presente dictamen apoyada con los razonamientos hechos por los integrantes del Poder Judicial en el Estado encargados de la aplicación de la norma jurídica, no es viable la reforma que se plantea, en el entendido que al establecer la figura de la subrogación traería más problemas que beneficios al establecerla, en el Código Civil del Estado.

Por todo lo expuesto anteriormente, los integrantes de la Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales, sometemos a consideración de esta H. Soberanía el siguiente:

## **ACUERDO**

**Único.** No es de aprobarse la iniciativa de reforma por adiciones a los artículos 2302, y 2379, así como por adición de una fracción al artículo 2306 y 2377, del Código Civil del Estado de Nuevo León, a fin de

establecer un régimen de subrogación arrendataria con el objeto de promover certeza jurídica en las operaciones de arrendamiento de casas-habitación familiar.

Monterrey, Nuevo León

Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales

**Dip. Presidente:**

Héctor García García

**Dip. Vicepresidenta:**

Brenda Velázquez Valdez

**Dip. Secretario:**

Tomás Roberto Montoya Díaz

**Dip. Vocal:**

Mario Emilio Gutiérrez Caballero

**Dip. Vocal:**

César Garza Villarreal

**Dip. Vocal:**

Héctor Julián Morales Rivera

**Dip. Vocal:**

Hernán Salinas Wolberg

**Dip. Vocal:**

Jovita Morín Flores

**Dip. Vocal:**

Fernando González Viejo

**Dip. Vocal:**

Jorge Santiago Alanís Almaguer

**Dip. Vocal:**

Juan Carlos Holguín Aguirre