

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVI Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. EDUARDO GAONA DOMÍNGUEZ, COORDINADOR DEL GRUPO LEGISLATIVO MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVI LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2346 Y ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 2346 BIS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

INICIADO EN SESIÓN: 11 DE MARZO DEL 2024

SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES): LEGISLACIÓN

Mtra. Armida Serrato Flores

Oficial Mayor



DIP. MAURO GUERRA VILLARREAL
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-

Quienes suscriben, **Diputado Eduardo Gaona Domínguez** e integrantes del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la LXXVI Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, Diputadas Sandra Elizabeth Pámanes Ortiz, Norma Edith Benítez Rivera, Iraís Virginia Reyes de la Torre, Tabita Ortiz Hernández, Denisse Daniela Puente Montemayor, María Guadalupe Guidi Kawas y María del Consuelo Gálvez Contreras; y Diputados Carlos Rafael Rodríguez Gómez, Roberto Carlos Farías García, Raúl Lozano Caballero, José Alfredo Pérez Bernal y Perfecto Agustín Reyes González, con fundamento en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, sometemos a la consideración de esta Honorable Asamblea, la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.**

De acuerdo con el artículo 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, presentamos de nueva cuenta la presente iniciativa para su estudio, análisis y dictamen, misma que fue dada de baja sin el estudio correspondiente con fundamento en el artículo 46 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, dentro del expediente 16524/LXXVI.

Continuando, la iniciativa se expresa en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Uno de los efectos colaterales que enfrentamos después de la COVID19 son los daños económicos, muchas personas se han visto afectadas por la disminución de sus ingresos debido a la pérdida de empleos, esto trae como consecuencia que en el rubro de vivienda muchas personas opten por rentar una casa habitación o departamento antes que comprarla, según estudios de algunas firmas inmobiliarias la demanda de

vivienda en renta en Nuevo León aumentó al 57% mientras que las personas que buscan la compra de una vivienda es del 43%.¹

Aunado a lo anterior, el crecimiento demográfico de nuestra entidad ha tenido una tendencia de expansión que aumentó en los últimos 15 años al 39.47%, lo que representa a dos millones de nuevos habitantes. Según esta tendencia para el año 2030 tendremos una población de más de seis millones de habitantes en el estado.²

Lo anterior, pone en evidencia la necesidad de actualizar nuestro marco jurídico respecto a la forma en que se estipulan los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados para habitación, pues ante todo, se debe priorizar el acceso a viviendas adecuadas como parte de un derecho humano antes de considerarse como una mercancía, así lo establece la Organización de las Naciones Unidas.³

La misma Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido el reconocimiento de la vivienda adecuada a la luz del Pacto internacional de los derechos económicos, sociales y culturales, tal criterio establece entre otras cosas que el estado deben adoptar estrategias e implementar medidas de carácter legislativo, administrativo, presupuestarios y además asegurar a la población los recursos jurídicos necesarios para que se pueda hacer sustantivo este derecho:

***"DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y
DECOROSA. SU CONTENIDO A LA LUZ DE LOS TRATADOS
INTERNACIONALES.***

¹ <https://www.eleconomista.com.mx/estados/por-la-pandemia-crece-mas-la-renta-que-la-venta-de-vivienda-en-nuevo-leon-lamudi-20210225-0109.html>

² <https://participa.conl.mx/pub/demografia/release/4>

³ <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>

El artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 1981, establece el derecho de toda persona a una vivienda adecuada, así como la obligación de los Estados Parte de tomar las medidas apropiadas para asegurar su efectividad. Ahora bien, de la interpretación realizada por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas en la Observación General No. 4 (1991) (E/1992/23), a dicho numeral, así como de los Lineamientos en Aspectos Prácticos respecto del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada, elaborados por el Comité de Asentamientos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas, y los Principios de Higiene de la Vivienda, emitidos por la Organización Mundial de la Salud, en Ginebra en 1990, se concluye que el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa, tiene las siguientes características: (a) debe garantizarse a todas las personas; (b) no debe interpretarse en un sentido restrictivo; (c) para que una vivienda se considere "adecuada" requiere contar con los elementos que garanticen un nivel mínimo de bienestar a quien la habite, esencialmente, una infraestructura básica adecuada, que proteja de la humedad, la lluvia, el viento, así como riesgos estructurales, con instalaciones sanitarias y de aseo, un espacio especial para preparar e ingerir los alimentos, espacio adecuado para el descanso, iluminación y ventilación adecuadas, acceso al agua potable, electricidad, y drenaje; y, (d) los Estados deben adoptar una estrategia nacional de vivienda para alcanzar el objetivo establecido en el pacto internacional de referencia, así como tomar e implementar las medidas legislativas, administrativas, presupuestarias y judiciales adecuadas para la realización plena de dicho derecho, dentro de las cuales está asegurar a la población recursos jurídicos y mecanismos judiciales para que los gobernados puedan reclamar su incumplimiento, cuando las condiciones de las viviendas no sean adecuadas o sean insalubres. Así, dichos aspectos constituyen los elementos básicos del derecho a una vivienda digna y decorosa reconocido por el artículo 4o., párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consistente en que todas

*las personas cuenten con una vivienda que tenga los elementos
mínimos necesarios para ser considerada como tal.”⁴*

Tomando en cuenta lo anterior, en cuanto a los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas como lo establece el código civil para el estado de Nuevo León, se encuentra obsoleto en el sentido que establece montos que no corresponden a la realidad actual del precio de las rentas, siendo esto una posible falta de certeza jurídica para los sujetos de derechos y obligaciones que realizan un contrato de este tipo.

Aunado a esto, la falta de dispositivo legal en el código civil para determinar el aumento anual de las rentas hace que muchos arrendadores de manera discrecional incremente el costo anual de la renta de manera exorbitante o desmesurado. Según datos de estudios de mercados inmobiliarios, el aumento de costo de renta en Nuevo León fue de un 19% en 2022 debido a los efectos post pandemia.⁵

Por las razones anteriormente expuestas consideramos que se debe establecer en el código civil de manera expresa la forma y el porcentaje máximo que puede aumentar un arrendador de manera anual al costo de la renta y el tiempo de duración de los contratos con la finalidad de que no se menoscabe el derecho humano de las personas al acceso de viviendas adecuadas.

En mérito de lo expuesto, se somete a la consideración de esta Honorable asamblea, el siguiente proyecto de:

DECRETO

⁴ <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2006171>

⁵ <https://realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/39877-suben-los-precios-de-las-viviendas-en-renta-y-venta#:~:text=La%20entidad%20que%20m%C3%A1s%20increment%C3%B3,con%20datos%20de%20la%20plataforma.>

ÚNICO. - Se Reforma el Artículo 2346 y se Adiciona el Artículo 2346 BIS al Código Civil para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

Art. 2346.- La renta debe pagarse puntualmente en los montos y plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.

El arrendador estará obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma.

El arrendador no podrá exigir más de una mensualidad de renta a manera de depósito.

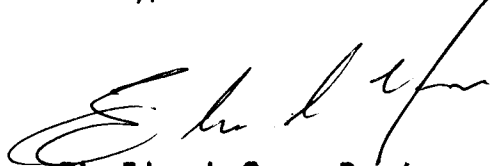
Art. 2346 BIS. - Para el caso de fincas urbanas destinadas a la habitación, la duración del contrato de arrendamiento será de 6 meses o de un año forzoso para arrendador y arrendatario, el cual podrá ser prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un periodo igual, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, esto último salvo convenio en contrario.

Adicionalmente, la renta deberá estipularse en moneda nacional y únicamente podrá ser aumentada de manera anual, dicho incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual.

TRANSITORIOS

ÚNICO. - El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación.



Dip. Eduardo Gaona Domínguez



Dip. Sandra Elizabeth Pámanes Ortiz

Dip. Norma Edith Benítez Rivera

Dip. Iraís Virginia Reyes de la Torre

Dip. Tabita Ortiz Hernández

Dip. Denisse Daniela Puente Montemayor

Dip. María Guadalupe Guidi Kawas

Dip. Carlos Rafael Rodríguez Gómez

Dip. Roberto Carlos Farías García

Dip. María del Consuelo Gálvez Contreras

Dip. Raúl Lozano Caballero

Dip. José Alfredo Pérez Bernal

Dip. Perfecto Agustín Reyes González

**Integrantes del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano
H. Congreso del Estado de Nuevo León**

LA PRESENTE FOJA FORMA PARTE DE LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS
DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.