

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXIV Legislatura

PROMOVENTE: C. TORIBIO GUTIÉRREZ ANCIRA,

ASUNTO RELACIONADO.- MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR ADICIÓN A LOS ARTÍCULOS 69 Y 1066 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE NUEVO LEÓN, EN RELACIÓN A LOS REQUISITOS PARA EMPLAZAMIENTOS.

INICIADO EN SESIÓN: 06 de Febrero del 2018

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

Lic. Mario Treviño Martínez

Oficial Mayor

ASUNTO: PROPONER REFORMA



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.
SEPTUAGÉSIMA CUARTA LEGISLATURA.
Presente.-

TORIBIO GUTIÉRREZ ANCIRA,

ante Ustedes

con el debido respeto comparezco a exponer:

En mi calidad de ciudadano del Estado de Nuevo León y con fundamento en los artículos 1, 2, 16, 29, 31, 33, 36 fracción II, 63 fracciones IV, XXXV, XLI, 68 y demás relativos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, ocurro en la vía y forma correspondiente a presentar **INICIATIVA DE REFORMA POR ADICIÓN A LOS ARTÍCULOS 69 Y 1066 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE NUEVO LEÓN**, a fin de que sea sujeta al procedimiento de estudio y aprobación establecido en los artículos 68 a 80 del cuerpo legal anteriormente indicado y, en su momento se adicione como norma vigente y de observancia obligatoria a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado. Las razones, fundamentos y consideraciones legales y de hecho se expondrán a continuación.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Como punto de partida debe señalarse que las garantías de audiencia, seguridad jurídica y tutela jurisdiccional efectiva (justicia pronta y expedita), consagradas en los artículos 14, 16 y 17 constitucionales son pilares fundamentales en nuestro régimen jurídico de nuestro país. En ellas se erigen los lineamientos, bases esenciales y las obligaciones que toda autoridad debe observar al emitir cualquier acto que despliegue en el ejercicio de sus atribuciones.

El poder legislativo, también está obligado a velar por el cumplimiento de dichas garantías, debiendo, *grosso modo*, establecer normas claras que otorguen certeza a los ciudadanos sobre su situación ante las leyes, familia, posesiones y demás derechos (saber a qué atenerse), así como establecer normas y mecanismos legales idóneos que permitan a los justiciables acceder a la impartición de justicia y dirimir sus controversias de manera pronta, expedita, completa, imparcial y gratuita.

En esos términos, los mecanismos legales que permitan el acceso a la impartición de justicia deben ser efectivos, es decir, libres de obstáculos y requisitos innecesarios que dificulten y/o retrasen la labor jurisdiccional.

Ahora, actualmente existe una problemática que retarda e impide injustificadamente que la impartición de justicia sea pronta y expedita y, además, en muchas ocasiones causaperjuicios patrimoniales a los justiciables que no pueden ser reparados en ejecución de sentencia.

Tal situación se presenta en los emplazamientos a juicios orales de arrendamiento de inmuebles en los que se reclama la rescisión por falta de pago de las rentas, particularmente en casos donde el arrendatario está impedido para subarrendar conforme a lo pactado en el contrato y, además, el domicilio señalado por el arrendatario para oír y recibir notificaciones es el inmueble arrendado, ya que al momento de realizar dicha diligencia basta que la persona con quien se atienda, niegue al actuario que en dicho domicilio habite la persona buscada (inclusive se niegan a identificarse), para que el fedatario se encuentre impedido a realizarlo; ello, aún y cuando exista plena certeza de la identidad del inmueble objeto del arrendamiento.

En la práctica, dicho escenario se interpreta como incertidumbre por no haberse “constatado” que la persona buscada habita en el domicilio o, en su caso, que el demandado ya no habita ahí, lo cual obliga al actor a realizar diversos trámites antes de proceder a realizar el emplazamiento por edictos conforme lo dispone el artículo 73 del Código Procesal Civil, por lo que debe solicitar al Juez de la causa que requiera mediante oficio a terceras personas (Comisión Federal de Electricidad, Agua y Drenaje, Servicio de Administración Tributaria, Instituto Registral y Catastral, Agencia Estatal de Investigaciones, etc.), para que verifiquen si en sus registros aparece algún domicilio del demandado y, en caso de ser así, lo proporcionen.

Una vez agotada la búsqueda de información, se procede a realizar el llamamiento a juicio por medio de edictos publicados en el Periódico Oficial, el Boletín Judicial y uno de los periódicos de mayor circulación a juicio del Juez, según lo reza el artículo 73 indicado anteriormente. Sobra indicar que este trámite tiene costo e implica un retardo adicional, pues la notificación realizada por este medio surte sus efectos diez días después de la última publicación en el periódico. A partir del décimo día, empieza a correr el término de 5- cinco días para que el demandado presente su escrito de contestación.

Como puede verse, en estos casos en particular la simple manifestación del demandado trastoca injustificadamente los trámites procesales que tiene que realizar el actor para poderlo llamar a juicio, pues basta que el demandado niegue a la persona que se busca para “entorpecer” o dilatar el emplazamiento y, por si fuera poco, retener la posesión del inmueble por mayor tiempo en franco perjuicio del arrendador. A esto debe agregarse que existe una arraigada costumbre popular de negarse a recibir y firmar documentos ante la posibilidad de meterse en algún problema legal.

En esas circunstancias, la falta de previsión legal actual para esta hipótesis, pone de manifiesto que la materialización de la diligencia de emplazamiento y la expedientes del proceso dependen de “la buena voluntad” del demandado o de la persona que atiende el emplazamiento, pues su simple negativa extiende los términos de la impartición de justicia y, además, origina un coste adicional al actor que, en ocasiones, no se puede cubrir fácilmente (No debe perderse de vista que reclama incumplimiento de pagos vencidos).

Esto no puede ser permitido en ningún sistema jurídico, mucho menos en uno como el nuestro en donde las garantías y derechos fundamentales reconocidos en nuestra Carta Magna, así como en los Tratados Internacionales deben permear en el orden jurídico nacional.

No debe perderse de vista que nos encontramos en una situación específica en la cual: i) El inmueble arrendado está perfectamente ubicado e identificado; ii) El arrendatario no puede subarrendar, y; iii) El arrendatario señaló el inmueble objeto del contrato como domicilio para oír y recibir notificaciones.

Lo anterior es de vital importancia para determinar que el emplazamiento debe realizarse en el inmueble arrendado aún ante la negativa - o cualquier manifestación vertida por la persona que atienda dicha diligencia, dado que no existe razón justificada para que se genere alguna incertidumbre o indefensión del demandado. Mucho menos una dilación en la impartición de justicia en perjuicio del actor.

Nuestro Código Civil, en su Título Sexto, regula la figura del arrendamiento estableciendo sus reglas generales así como las específicas en diversos panoramas (art. 2292 a 2390). Conforme a lo dispuesto en el artículo 2292 en cita, existe arrendamiento cuando las partes se obligan, recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso un precio cierto.

En cualquier circunstancia, el objeto del arrendamiento recae en la cosa cuyo uso o goce temporal se concede a cambio de un precio cierto. En el caso de los inmuebles, los capítulos IV y V del título en cita contienen las reglas específicas, respectivamente, en tratándose de fincas urbanas o fincas rústicas. Sin que se requiera mayor argumentación, en ambos casos el objeto del contrato es el inmueble.

Por su parte, el numeral 2319 del Código Civil de nuestro Estado establece las obligaciones del arrendatario, señalando en su fracción III, lo siguiente: “*A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella*”.

El artículo 2374 del mismo ordenamiento legal, dispone: “*El arrendatario no puede subarrendar la cosa, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios.*

Igualmente, el artículo 2377 señala: “*El arrendamiento puede terminar: I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada; II. Por convenio expreso; III. Por nulidad; IV. Por rescisión; V. Por confusión; VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; VIII. Por evicción de la cosa en arrendamiento.*”

Por último, el artículo 2383 contempla los casos en que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato, siendo los siguientes: “*I. Por falta del pago de la renta; II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2319; III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2374.*”

De dichos numerales se advierte, esencialmente, que la cosa objeto del arrendamiento debe destinarse para el uso acordado; que el arrendatario no puede subarrendar ni ceder sus derechos sin permiso del arrendador; que la rescisión es causa de terminación del contrato, y; que tanto la falta de pago, como el uso indebido de la cosa y el subarriendo son causas de rescisión establecidas en la ley.

En esa tónica, se puede concluir que el legislador tomó las medidas necesarias para asegurar que el arrendatario no hiciera un uso indebido de la posesión derivada del inmueble, señalando que ésta debe realizarse acorde a lo pactado entre las partes, negándosele la posibilidad de subarrendar si no cuenta con consentimiento del arrendador. Tan es así, que la distracción del uso pactado se estableció como causal legal de rescisión.

Desde otra perspectiva, debe señalarse que los artículos 1693, 1721 fracción II, 1729, 1748 del Código Civil de Nuevo León, disponen que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; que son objetos del contrato el hecho que el obligado debe hacer o no hacer; que en los contratos civiles cada parte se obliga en la manera y términos que quiso obligarse, y; que la interpretación de los contratos será al sentido literal de sus cláusulas.

Conforme a ello, resulta inconcuso que debe respetarse y observarse cabalmente la voluntad de las partes, incluso en los actos procesales que se pudiesen originar con motivo de alguna controversia; máxime si se advierte que en el contrato respectivo se precisó cuál es el inmueble objeto del contrato, el lugar donde deban realizarse las notificaciones a cada una y las obligaciones o limitantes que a cada una corresponden (como en este caso la imposibilidad de subarrendar).

En esos términos, se estima que deben realizarse adiciones a nuestra legislación procesal civil que privilegien la expedita y eficacia en la administración de justicia, empezando por agregar un requisito que deberá incluir el Juez competente en el auto de admisión, esto es, precisar si del contrato o documentos fundatorios se advierte que el arrendatario cuenta con la facultad de subarrendar el inmueble y, si se el domicilio señalado por éste para oír y recibir notificaciones coincide con el inmueble arrendado.

Cabe señalar que dichos requisitos no implican o aumentan un aumento desmedido en las labores que realizan los jueces para emitir el auto admisorio, ya que de cualquier manera realizan el examen de los documentos fundatorios de la acción para calificar su competencia y demás presupuestos procesales, entre otras cosas.

Si en el auto admisorio se indica la concurrencia de esos requisitos, el Actuario sólo deberá asegurarse que el domicilio en el que se constituye corresponde al inmueble arrendado (certeza del domicilio por calle, número, colonia, municipio), y podrá llevar a cabo el emplazamiento con la persona que atienda la diligencia, aun cuando refiera que desconoce a la persona buscada o asegure que no habita ahí.

De esta manera se favorecen las garantías anteriormente indicadas y se privilegia la fe pública del actuario al señalar que se constituyó en el inmueble objeto del arrendamiento, no se desconoce en perjuicio del actor el acuerdo pactado sobre el lugar donde se debían realizar las notificaciones; mucho menos los principios de buena fe y lealtad procesal que le corresponden éste, quien ante el incumplimiento del demandado se ve en la imperiosa necesidad de acudir a las instancias jurisdiccionales a presentar su demanda y anexar los documentos que justifican su acción que, por obvias razones, ya son del conocimiento de la autoridad competente. Esta medida también evita que el demandado se favorezca con argucias injustificadas.

No obsta a lo anterior, el hecho que el demandado haya subarrendado el inmueble o que ya no viva en ese domicilio, dado que en ambos casos cualquier otra persona no vinculada contractualmente con el arrendador debe ser considerada como causahabiente del arrendatario y, en esos términos, estar a las resultas del juicio.

Igualmente, cualquier panorama derivaría, evidentemente, de algún incumplimiento o irregularidad atribuible al arrendatario, por lo que sería injusto que las consecuencias de ello perjudiquen al arrendador y beneficien arrendatario al permitirle mantener injustamente la posesión derivada del inmueble.

Así, se sugiere que se realicen adiciones a los artículos 69 y 1066 del Código de Procedimientos Civiles de Nuevo León, que establece los requisitos que debe observar todo emplazamiento, la obligación de adjuntar el contrato base de la acción al escrito de demanda y demás requisitos previos al emplazamiento; a fin de que se agregue lo siguiente (la adición se resalta con letras negritas):

"Artículo 69.- El emplazamiento del demandado, y salvo los casos determinados en la Ley, deberá hacérsele personalmente en el domicilio designado al efecto, por el Actuario o por el Secretario. También se hará personalmente la primera notificación en el procedimiento de actos prejudiciales o de jurisdicción voluntaria en que se deba hacer saber de los mismos a las partes.

Si no se encontrare presente la persona interesada y después de que el notificador se cerciore, por el informe de dos vecinos, de que la persona de que se trata, vive ciertamente en el lugar designado, de todo lo que tomará razón pormenorizada en los autos, suscribiendo el acta los vecinos, si quisieren y supieren hacerlo; la notificación se llevará a efecto por medio de un instructivo en el que se hará constar el número de expediente, el nombre y apellidos del promovente, el objeto y naturaleza de la promoción, el del juez o tribunal que mande practicar la diligencia, copia íntegra de la determinación que se mande notificar, la fecha y hora en que se entregue el instructivo y el nombre y apellido de la persona a quien se entrega.

ADICIÓN:

En tratándose de juicios orales de arrendamiento el actuario verificará si el auto de admisión reúne los requisitos del artículo 1065 y entenderá la diligencia con cualquier persona capaz conforme lo dispone el artículo siguiente."

"Artículo 1066.- Con la demanda se exhibirá el contrato de arrendamiento respectivo, en el caso de haberse celebrado por escrito.

ADICIÓN:

El auto de admisión señalará si el arrendatario cuenta con facultades expresas para subarrendar y, además, si existe identidad entre el domicilio señalado por éste para el efecto de oír y recibir notificaciones y el que corresponde al inmueble otorgado en arrendamiento.

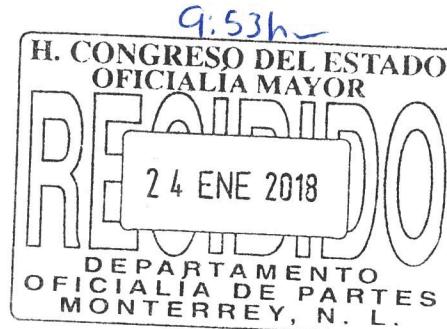
En el caso de que el contrato de arrendamiento sea otorgado o ratificado ante el fedatario público, el actor podrá solicitar al juez provea auto en el que se requiera al demandado, para que en el acto de la diligencia compruebe con los documentos respectivos estar al corriente del pago de las rentas, y si no lo hiciera, se le embargue bienes bastantes para cubrir las pensiones y costas reclamadas y acto continuo se emplazará al demandado.”

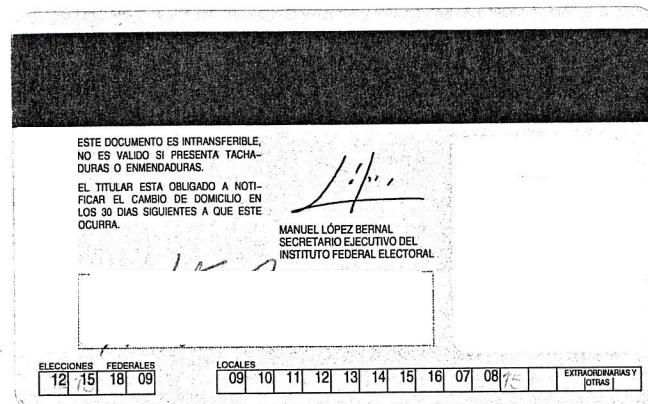
En razón de las anteriores consideraciones de hecho y derecho, solicito se me tenga por presentando la propuesta de adición a los artículos señalados, para que, previos trámites de ley, se discutan, aprueben y publiquen como normas vigentes del Código de Procedimientos Civiles de Nuevo León.

Justa y legal mi solicitud, espero sea considerada conforme a derecho.

PROTESTO LO NECESARIO.
Monterrey, N.L, a la fecha de su presentación.

LIC. TORIBIO GUTIÉRREZ ANCIRA







H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXIV LEGISLATURA

OFICIALÍA MAYOR

Oficio Núm. O.M. 2230/2018
Expediente Núm. 11510/LXXIV

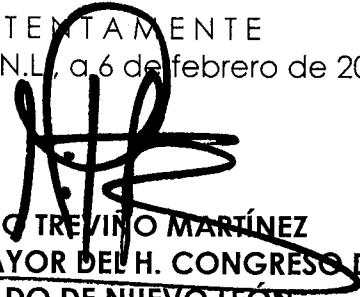
C. Toribio Gutiérrez Ancira
Presente.-

Con relación a su escrito, mediante el cual presenta iniciativa de reforma por adición a los artículos 69 y 1066 del Código de Procedimientos Civiles de Nuevo León, en relación a los requisitos para emplazamientos, me permito manifestarle que la C. Presidenta del H. Congreso del Estado de Nuevo León, conoció de su escrito dictando el siguiente acuerdo:

"Trámite: De enterada y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 24 fracción III y 39 fracción II del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso se turna a la Comisión de Legislación".

Reitero a Usted mi consideración y respeto.

ATENTAMENTE
Monterrey, N.L, a 6 de febrero de 2018


MARIO TREVINO MARTINEZ
OFICIAL MAYOR DEL H. CONGRESO DEL
ESTADO DE NUEVO LEÓN

c.c.p. archivo

Anexo 11510
13 - Feb - 2019.

12134h4



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.
SEPTUAGÉSIMA CUARTA LEGISLATURA.
Presente.-

TORIBIO GUTIÉRREZ ANCIRA,

, ante Ustedes
con el debido respeto comparezco a exponer:

En mi calidad de ciudadano del Estado de Nuevo León y con fundamento en los artículos 1, 2, 16, 29, 31, 33, 36 fracción II, 63 fracciones IV, XXXV, XLI, 68 y demás relativos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, ocurro en la vía y forma correspondiente a presentar **INICIATIVA DE REFORMA POR ADICIÓN A LOS ARTÍCULOS 69 Y 1066 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE NUEVO LEÓN**, a fin de que sea sujeta al procedimiento de estudio y aprobación establecido en los artículos 68 a 80 del cuerpo legal anteriormente indicado y, en su momento se adicione como norma vigente y de observancia obligatoria a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, así mismo manifiesto que la presente iniciativa fue presentada ante esa H. Autoridad en fecha 24-veinticuatro de enero del año 2018-dos mil dieciocho formándose el expediente número 11510/LXXIV y Oficio Número O.M. 2230/2018, misma que al no habersele dado vista en el momento oportuno me permito allegar de nueva cuenta para el estudio y aprobación de la misma con las debidas razones, fundamentos y consideraciones legales y de hecho se expondrán a continuación.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Debe señalarse que las garantías de audiencia, seguridad jurídica y tutela jurisdiccional efectiva (justicia pronta y expedita), consagradas en los artículos 14, 16 y 17 constitucionales son pilares fundamentales en nuestro régimen jurídico de nuestro país. En ellas se erigen los lineamientos, bases esenciales y las obligaciones que toda autoridad debe observar al emitir cualquier acto que despliegue en el ejercicio de sus atribuciones.

El poder legislativo, también está obligado a velar por el cumplimiento de dichas garantías, debiendo, *grosso modo*, establecer normas claras que otorguen certeza a los ciudadanos sobre su situación ante las leyes, familia, posesiones y demás derechos (saber a qué atenerse), así como establecer normas y mecanismos legales idóneos que permitan a los justiciables acceder a la impartición de justicia y dirimir sus controversias de manera pronta, expedita, completa, imparcial y gratuita.

En esos términos, los mecanismos legales que permitan el acceso a la impartición de justicia deben ser efectivos, es decir, libres de obstáculos y requisitos innecesarios que dificulten y/o retrasen la labor jurisdiccional.

Ahora, actualmente existe una problemática que retarda e impide injustificadamente que la impartición de justicia sea pronta y expedita y, además, en muchas ocasiones causaperjuicios patrimoniales a los justiciables que no pueden ser reparados en ejecución de sentencia.

Tal situación se presenta en los emplazamientos a juicios orales de arrendamiento de inmuebles en los que se reclama la rescisión por falta de pago de las rentas, particularmente en casos donde el arrendatario está impedido para subarrendar conforme a lo pactado en el contrato y, además, el domicilio señalado por el arrendatario para oír y recibir notificaciones es el inmueble arrendado, ya que al momento de realizar dicha diligencia basta que la persona con quien se atienda, niegue al actuario que en dicho domicilio habite la persona buscada (inclusive se niegan a identificarse), para que el fedatario se encuentre impedido a

realizarlo; ello, aún y cuando exista plena certeza de la identidad del inmueble objeto del arrendamiento.

En la práctica, dicho escenario se interpreta como incertidumbre por no haberse "constatado" que la persona buscada habita en el domicilio o, en su caso, que el demandado ya no habita ahí, lo cual obliga al actor a realizar diversos trámites antes de proceder a realizar el emplazamiento por edictos conforme lo dispone el artículo 73 del Código Procesal Civil, por lo que debe solicitar al Juez de la causa que requiera mediante oficio a terceras personas (Comisión Federal de Electricidad, Agua y Drenaje, Servicio de Administración Tributaria, Instituto Registral y Catastral, Agencia Estatal de Investigaciones, etc.), para que verifiquen si en sus registros aparece algún domicilio del demandado y, en caso de ser así, lo proporcionen.

Una vez agotada la búsqueda de información, se procede a realizar el llamamiento a juicio por medio de edictos publicados en el Periódico Oficial, el Boletín Judicial y uno de los periódicos de mayor circulación a juicio del Juez, según lo reza el artículo 73 indicado anteriormente. Sobra indicar que este trámite tiene costo e implica un retardo adicional, pues la notificación realizada por este medio surte sus efectos diez días después de la última publicación en el periódico. A partir del décimo día, empieza a correr el término de 5-cinco días para que el demandado presente su escrito de contestación.

Como puede verse, en estos casos en particular la simple manifestación del demandado trastoca injustificadamente los trámites procesales que tiene que realizar el actor para poderlo llamar a juicio, pues basta que el demandado niegue a la persona que se busca para "entorpecer" o dilatar el emplazamiento y, por si fuera poco, retener la posesión del inmueble por mayor tiempo en franco perjuicio del arrendador. A esto debe agregarse que existe una arraigada costumbre popular de negarse a recibir y firmar documentos ante la posibilidad de meterse en algún problema legal.

En esas circunstancias, la falta de previsión legal actual para esta hipótesis, pone de manifiesto que la materialización de la diligencia de emplazamiento y la expediente del proceso dependen de "la buena voluntad" del demandado o de la persona que atiende el emplazamiento, pues su simple negativa extiende los términos de la impartición de justicia y, además, origina un coste adicional al actor que, en ocasiones, no se puede cubrir fácilmente (No debe perderse de vista que reclama incumplimiento de pagos vencidos).

Esto no puede ser permitido en ningún sistema jurídico, mucho menos en uno como el nuestro en donde las garantías y derechos fundamentales reconocidos en nuestra Carta Magna, así como en los Tratados Internacionales deben permear en el orden jurídico nacional.

No debe perderse de vista que nos encontramos en una situación específica en la cual: i) El inmueble arrendado está perfectamente ubicado e identificado; ii) El arrendatario no puede subarrendar, y; iii) El arrendatario señaló el inmueble objeto del contrato como domicilio para oír y recibir notificaciones.

Lo anterior es de vital importancia para determinar que el emplazamiento debe realizarse en el inmueble arrendado aún ante la negativa - o cualquier manifestación- vertida por la persona que atienda dicha diligencia, dado que no existe razón justificada para que se genere alguna incertidumbre o indefensión del demandado. Mucho menos una dilación en la impartición de justicia en perjuicio del actor.

Nuestro Código Civil, en su Título Sexto, regula la figura del arrendamiento estableciendo sus reglas generales así como las específicas en diversos panoramas (art. 2292 a 2390). Conforme a lo dispuesto en el artículo 2292 en cita, existe arrendamiento cuando las partes se obligan, recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso un precio cierto.

En cualquier circunstancia, el objeto del arrendamiento recae en la cosa cuyo uso o goce temporal se concede a cambio de un precio cierto. En el caso de los inmuebles, los capítulos IV y V del título en cita contienen las reglas específicas, respectivamente, en tratándose de fincas urbanas o fincas rústicas. Sin que se requiera mayor argumentación, en ambos casos el objeto del contrato es el inmueble.

Por su parte, el numeral 2319 del Código Civil de nuestro Estado establece las obligaciones del arrendatario, señalando en su fracción III, lo siguiente: “*A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella*”.

El artículo 2374 del mismo ordenamiento legal, dispone: “*El arrendatario no puede subarrendar la cosa, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios*”.

Igualmente, el artículo 2377 señala: “*El arrendamiento puede terminar: I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada; II. Por convenio expreso; III. Por nulidad; IV. Por recisión; V. Por confusión; VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; VIII. Por evicción de la cosa en arrendamiento.*”

Por último, el artículo 2383 contempla los casos en que el arrendador puede exigir la recisión del contrato, siendo los siguientes: “*I. Por falta del pago de la renta; II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2319; III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2374.*”

De dichos numerales se advierte, esencialmente, que la cosa objeto del arrendamiento debe destinarse para el uso acordado; que el arrendatario no puede subarrendar ni ceder sus derechos sin permiso del arrendador; que la recisión es causa de terminación del contrato, y; que tanto la falta de pago, como el uso indebido de la cosa y el subarriendo son causas de recisión establecidas en la ley.

En esa tónica, se puede concluir que el legislador tomó las medidas necesarias para asegurar que el arrendatario no hiciera un uso indebido de la posesión derivada del inmueble, señalando que ésta debe realizarse acorde a lo pactado entre las partes, negándosele la posibilidad de subarrendar si no cuenta con consentimiento del arrendador. Tan es así, que la distracción del uso pactado se estableció como causal legal de recisión.

Desde otra perspectiva, debe señalarse que los artículos 1693, 1721 fracción II, 1729, 1748 del Código Civil de Nuevo León, disponen que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; que son objetos del contrato el hecho que el obligado debe hacer o no hacer; que en los contratos civiles cada parte se obliga en la manera y términos que quiso obligarse, y; que la interpretación de los contratos será al sentido literal de sus cláusulas.

Conforme a ello, resulta inconcuso que debe respetarse y observarse cabalmente la voluntad de las partes, incluso en los actos procesales que se pudiesen originar con motivo de alguna controversia; máxime si se advierte que en el contrato respectivo se precisó cuál es el inmueble objeto del contrato, el lugar donde deban realizarse las notificaciones a cada una y las obligaciones o limitantes que a cada una corresponden (como en este caso la imposibilidad de subarrendar).

En esos términos, se estima que deben realizarse adiciones a nuestra legislación procesal civil que privilegien la expedita y eficacia en la administración de justicia, empezando por agregar un requisito que deberá incluir el Juez competente en el auto de admisión, esto es, precisar si del contrato o documentos fundatorios se advierte que el arrendatario cuenta con la facultad de subarrendar el inmueble y, si se el domicilio señalado por éste para oír y recibir notificaciones coincide con el inmueble arrendado.

Cabe señalar que dichos requisitos no implican o aumentan un aumento desmedido en las labores que realizan los jueces para emitir el auto admsorio, ya que de cualquier manera realizan el examen de los documentos fundatorios de la acción para calificar su competencia y demás presupuestos procesales, entre otras cosas.

Si en el auto admsorio se indica la concurrencia de esos requisitos, el Actuario sólo deberá asegurarse que el domicilio en el que se constituye corresponde al inmueble arrendado (certeza del domicilio por calle, número, colonia, municipio), y podrá llevar a cabo el emplazamiento con la persona que atienda la diligencia, aun cuando refiera que desconoce a la persona buscada o asegure que no habita ahí.

De esta manera se favorecen las garantías anteriormente indicadas y se privilegia la fe pública del actuaria al señalar que se constituyó en el inmueble objeto del arrendamiento, no se desconoce en perjuicio del actor el acuerdo pactado sobre el lugar donde se debían realizar las notificaciones; mucho menos los principios de buena fe y lealtad procesal que le corresponden éste, quien ante el incumplimiento del demandado se ve en la imperiosa necesidad de acudir a las instancias jurisdiccionales a presentar su demanda y anexar los documentos que justifican su acción que, por obvias razones, ya son del conocimiento de la autoridad competente. Esta medida también evita que el demandado se favorezca con argucias injustificadas.

No obstante lo anterior, el hecho que el demandado haya subarrendado el inmueble o que ya no viva en ese domicilio, dado que en ambos casos cualquier otra persona no vinculada contractualmente con el arrendador debe ser considerada como causahabiente del arrendatario y, en esos términos, estar a las resultas del juicio.

Igualmente, cualquier panorama derivaría, evidentemente, de algún incumplimiento o irregularidad atribuible al arrendatario, por lo que sería injusto que las consecuencias de ello perjudiquen al arrendador y beneficien arrendatario al permitirle mantener injustamente la posesión derivada del inmueble.

Así, se sugiere que se realicen adiciones a los artículos 69 y 1066 del Código de Procedimientos Civiles de Nuevo León, que establece los requisitos que debe observar todo emplazamiento, la obligación de adjuntar el contrato base de la acción al escrito de demanda y demás requisitos previos al emplazamiento; a fin de que se agregue lo siguiente (la adición se resalta con letras negritas):

"Artículo 69.- El emplazamiento del demandado, y salvo los casos determinados en la Ley, deberá hacérsele personalmente en el domicilio designado al efecto, por el Actuario o por el Secretario. También se hará personalmente la primera notificación en el procedimiento de actos prejudiciales o de jurisdicción voluntaria en que se deba hacer saber de los mismos a las partes.

Si no se encontrare presente la persona interesada y después de que el notificador se cerciore, por el informe de dos vecinos, de que la persona de que se trata, vive ciertamente en el lugar designado, de todo lo que tomará razón pormenorizada en los autos, suscribiendo el acta los vecinos, si quisieren y supieren hacerlo; la notificación se llevará a efecto por medio de un instructivo en el que se hará constar el número de expediente, el nombre y apellidos del promovente, el objeto y naturaleza de la promoción, el del juez o tribunal que mande practicar la diligencia, copia íntegra de la determinación que se mande notificar, la fecha y hora en que se entregue el instructivo y el nombre y apellido de la persona a quien se entrega.

ADICIÓN:

En tratándose de juicios orales de arrendamiento el actuaria verificará si el auto de admisión reúne los requisitos del artículo 1065 y entenderá la diligencia con cualquier persona capaz conforme lo dispone el artículo siguiente."

"Artículo 1066.- Con la demanda se exhibirá el contrato de arrendamiento respectivo, en el caso de haberse celebrado por escrito.

ADICIÓN:

El auto de admisión señalará si el arrendatario cuenta con facultades expresas para subarrendar y, además, si existe identidad entre el domicilio señalado por éste para el efecto de oír y recibir notificaciones y el que corresponde al inmueble otorgado en arrendamiento.

En el caso de que el contrato de arrendamiento sea otorgado o ratificado ante el fedatario público, el actor podrá solicitar al juez provea auto en el que se requiera al demandado, para que en el acto de la diligencia compruebe con los documentos respectivos estar al corriente del pago de las rentas, y si no lo hiciera, se le embargue bienes bastantes para cubrir las pensiones y costas reclamadas y acto continuo se emplazará al demandado."

En razón de las anteriores consideraciones de hecho y derecho, solicito se me tenga por presentando la propuesta de adición a los artículos señalados, para que, previos trámites de ley, se discutan, aprueben y publiquen como normas vigentes del Código de Procedimientos Civiles de Nuevo León.

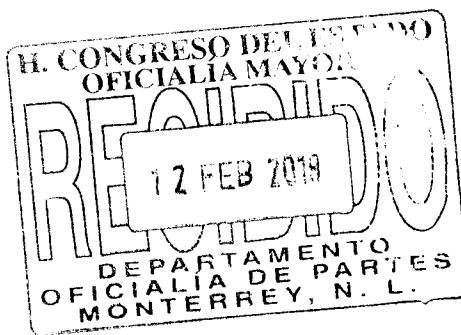
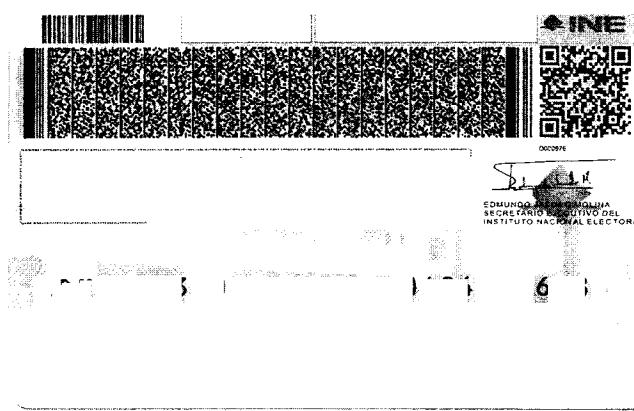
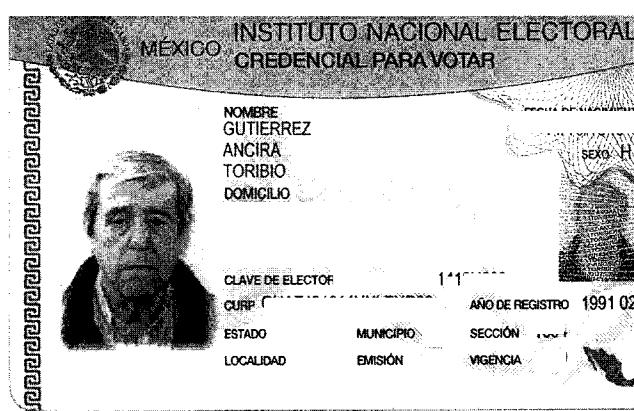
Justa y legal mi solicitud, espero sea considerada conforme a derecho.

PROTESTO LO NECESARIO.

Monterrey. Nuevo León a la fecha de su presentación.

LIC. TORIBIO GUTIÉRREZ ANCIRA







H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXV LEGISLATURA

OFICIALÍA MAYOR

Oficio Núm. OM 575/LXXV
Anexo al Expediente Núm. 11510/LXXIV

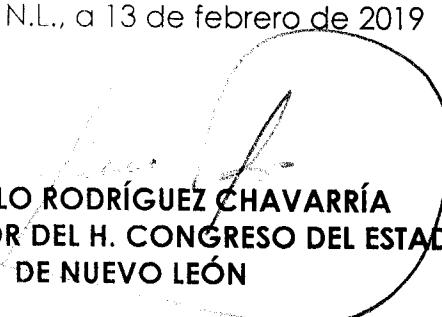
C. Toribio Gutiérrez Ancira
Presente.-

Con relación a su escrito, mediante el cual remite la iniciativa de reforma por modificación de los artículos 69 y 1066 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León, en materia de arrendamiento, me permito manifestarle que el C. Presidente del H. Congreso del Estado de Nuevo León, conoció de su escrito dictando el siguiente acuerdo:

"Trámite: De enterado y se anexa en el Expediente 11510/LXXIV que se encuentra en la Comisión de Legislación."

Reitero a Usted mi consideración y respeto.

ATENTAMENTE
Monterrey, N.L., a 13 de febrero de 2019


C.P. PABLO RODRÍGUEZ CHAVARRÍA
OFICIAL MAYOR DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
DE NUEVO LEÓN