

**EL H. CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN,
LXXIV LEGISLATURA, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONCEDE
EL ARTÍCULO 63, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL, EXPIDE EL
SIGUIENTE:**

DECRETO

NÚM..... 371

Artículo Único.- Se reforman los artículos 2300, 2301, 2308, 2378 y 2384; se adicionan la fracción VI al Artículo 2306, una fracción IV al Artículo 2319, una fracción IX al Artículo 2377, así como los artículos 2384 Bis, 2384 Bis I, 2384 Bis II y 2384 Bis III del Código Civil para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

Art. 2300.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales, y ratificado su contenido y firmas ante notario público, cuando se convenga sobre cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso.

Art. 2301.- Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, en donde además se convenga sobre la cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso, el contrato se otorgará en escritura pública.

Art. 2306.-

I al V.

VI.- A notificar judicial o extrajudicialmente ante notario público o ante dos testigos, las causas particulares que actualizan la cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso.

Art. 2308.- El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo los casos designados en las fracciones III y VI del artículo 2306.

Art. 2319.-

I al III...

IV.- A cumplir lo convenido en la cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso, de ser procedente.

Art. 2377.-

I al VIII.

IX.- Por cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso.

Art. 2378.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, o se actualiza una cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2372 y 2373.

Art. 2384.- La cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso es el acuerdo formal en los contratos de arrendamiento, con ratificación de su contenido y firmas ante notario público, donde se establecen las causas, procedimiento y consecuencias de la resolución por el incumplimiento de una de las partes, sin necesidad de declaración judicial.

En el contrato de arrendamiento con cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso, el arrendatario deberá nombrar representantes irrevocables, a quienes entregará la posesión física del inmueble, en virtud del artículo 2490 bis de este código.

Art. 2384 BIS.- De existir controversia sobre la actualización de la cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso, el interesado acudirá ante juez competente, quien verificará si convergen los elementos para conminar a quien haya incumplido con su obligación, e impondrá además las consecuencias legales o convencionales del caso, siempre y cuando lo pactado no altere el interés público o derechos de tercero.

Art. 2384 BIS I.- Para ejecutar la cláusula resolutoria o el pacto comisorio expreso, se necesita:

- I. La notificación judicial o extrajudicial ante dos testigos, o fedatario público, del incumplimiento a la contraparte personalmente en el inmueble arrendado de acuerdo a las reglas del capítulo de secuestro del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León.
- II. Invocar las causas particulares de incumplimiento que dieron origen a la notificación, establecidas en la cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso.
- III. La existencia de un plazo para el cumplimiento de la obligación, no menor de diez días naturales; y
- IV. Determinar en la notificación, el lugar de depósito de los bienes muebles que se encuentren en el inmueble arrendado.

Art. 2384 BIS II.- Una vez transcurrido el plazo de la fracción III del artículo anterior y sin cumplimiento de la obligación, procede la resolución que dio origen a la cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso de la manera siguiente:

- I. Notificación de la resolución a la contraparte ante fedatario público.
- II. Determinación del plazo para desalojo de inmueble y entrega de la posesión, no menor a 5 días naturales.

Art. 2384 BIS III.- El interesado de la cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso tiene la facultad de solicitar a la autoridad judicial, señalar bienes de la contraparte para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

TRANSITORIO

Único.- El presente Decreto entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Por lo tanto, envíese al Ejecutivo del Estado, para su promulgación y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en Monterrey, su Capital a los trece días del mes de marzo de dos mil dieciocho.

PRESIDENTE
POR MINISTERIO DE LEY

DIP. JUAN FRANCISCO ESPINOZA EGÚÍA

PRIMERA SECRETARIA

SEGUNDA SECRETARIA

DIP. LETICIA MARLENE BENVENTUTTI
VILLARREAL

DIP. LUDIVINA RODRÍGUEZ DE LA
GARZA