



EL HONORABLE CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 33 FRACCIÓN II Y 39 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL, EN NOMBRE DEL PUEBLO, Y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio No. 3825/012 del 13 de septiembre de 2012, los Diputados Secretarios del Congreso del Estado, en Sesión Pública Ordinaria de la misma fecha, turnaron a la Comisión de Estudios Legislativos y Puntos Constitucionales, la Iniciativa de Ley con Proyecto de Decreto por el que se adicionan, un segundo párrafo al artículo 2290, un segundo, tercero cuarto y quinto, párrafos al artículo 2296, así como el artículo 2296 BIS, al nuevo Código Civil para el Estado de Colima.

SEGUNDO.- Que la iniciativa dentro de su exposición de motivos señala textualmente que:

- **“PRIMERO.-** Que los colimenses nos enfrentamos a diversos retos, pero es evidente que el que más preocupa a los ciudadanos es la seguridad pública, ya que la delincuencia daña seriamente a la población, altera el clima de seguridad y provoca desconfianza, obstaculiza el desarrollo y el crecimiento económico, poniendo en riesgo la integridad física de la población; y en esa misma tesitura, los delitos que se cometen a diario por la delincuencia organizada en propiedades arrendadas, va en aumento, generando consigo un proceso de extinción de dominio que no se presta para hacer excepciones, salvo que se demuestre que el arrendador tenía conocimiento de los delitos que se cometieron en su propiedad y no los impidió o denunció ante el Ministerio Público.
- **SEGUNDO.-** Que con motivo de los altos índices de delincuencia organizada, el Gobierno Federal y los Gobiernos Locales, se han dado a la tarea de crear una serie de disposiciones Jurídicas que tienen como principal objetivo debilitar el patrimonio de las células delictivas, como es el caso de la Ley de Extinción de Dominio, la cual permite el decomiso de bienes vinculados con la delincuencia organizada, cuando éstos sean instrumento, objeto o producto del delito, así como, si son utilizados por terceros para cometer secuestro, robo de vehículos y trata de personas; sin embargo los alcances jurídicos de la ley en comento, también llegan a las personas que tienen un modo honesto de vivir, que son propietarios de bienes muebles e inmuebles y que a través de arrendamientos, obtienen ganancias, sin saber a quién o quiénes les están rentando sus propiedades, y que pueden llegar a la pérdida de los derechos de propiedad, sin que



haya contraprestación o pago alguno para el afectado, en el supuesto de que se acredite el delito en los casos de delincuencia organizada, secuestro, robo de vehículos y trata de personas, ya que el *modus operandi* de la delincuencia organizada en la actualidad, es conseguir estos bienes a través de arrendamientos, sin que les cause perjuicio en su patrimonio, pero sí en el de un tercero ajeno.

- **TERCERO.-** Que Colima se ha caracterizado por mantener el orden, la tranquilidad, el respeto a las leyes, la certidumbre de las instituciones, la seguridad de los ciudadanos y la paz social, en razón de lo anterior, es importante establecer nuevos instrumentos jurídicos que brinden certidumbre jurídica a los actos que de manera personal realizan los particulares, por ello la inscripción de los contratos de arrendamiento en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, es fundamental, pues lo anterior propiciará que el arrendador manifieste públicamente el acto que de buena fe celebró.
- Es importante señalar que el Gobierno que encabezo, busca en todo momento lograr la protección plena de las personas en su patrimonio, por lo tanto, las partes podrán acudir al Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el contrato de arrendamiento para legitimar las firmas y así registrarlo, lo que no causará ningún costo para su registro.
- **CUARTO.-** Asimismo, el arrendador podrá acudir cuantas veces sea necesario a registrar el contrato de arrendamiento sin costo alguno, aun si cambia de inquilinos. De esta forma, una vez que se inscriba el contrato en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el arrendador y el arrendatario mantendrán a salvo sus derechos ya que tendrán que respetar el acuerdo vigente.”

TERCERO.- Con fecha 25 de agosto del año en curso se publicó en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” la Ley de Extinción de Dominio, entrando en vigor al día siguiente de su publicación.

El objetivo principal de ésta ley, es establecer un procedimiento jurisdiccional, destinado a mermar la capacidad económica y financiera de los delincuentes, mediante la privación definitiva de los bienes relacionados o vinculados con hechos ilícitos en los casos de delincuencia organizada y secuestro, entre otros, cuando aquellos hayan sido utilizados o destinados de forma genérica, en la comisión de actos ilícitos.

Sin embargo, es un hecho que al momento de su aplicación, y en gran medida por su propia naturaleza intrínseca y teleológica, la autoridad competente puede



incurrir en actos que violentan derechos o intereses de personas ajenas a la delincuencia organizada, que sin intención alguna, transmiten la posesión de sus bienes a sujetos cuya voluntad es utilizarlos para cometer algún delito, y que una vez detenidos por la comisión de los mismos, dichos bienes son sujetos al procedimiento de extinción de dominio, causando molestias a los legítimos propietarios y afectando, en la especie, sus derechos de propiedad.

Por lo anterior, consideramos que todas las leyes son perfectibles, y que una de nuestras principales facultades es, precisamente, realizar las reformas suficientes y necesarias para lograr que las leyes alcancen el máximo grado de aplicabilidad y perfección posible, en tal virtud, la iniciativa de ley con proyecto de decreto que se dictamina en el acto, es a todas luces procedente, viable y benéfica para la sociedad colimense, pues si bien, se está creando una obligación, con la misma se estima que se inhibirá en gran medida, las conductas dolosas de los delincuentes, que sabedores de los alcances de sus actos, rentan bienes para utilizarlos como instrumento, objeto o producto del delito.

Asimismo, es importante mencionar que con esta obligación, consistente en la inscripción correspondiente de los contratos de arrendamiento ante el Instituto para el Registro del Territorio, se estará dotando de certeza jurídica y seguridad a los contratantes, al quedar debidamente registrados ante la autoridad competente, y máxime cuando en el artículo 2296 BIS propuesto, se estipula que los contratos de arrendamiento para ser registrados en la base de datos del Instituto para el Registro del Territorio, deberán contener cuando menos la siguiente información:

- a) Nombre del arrendador y nombre del arrendatario;
- b) Los datos generales de ambos, entendiendo como tales, su domicilio, en el caso del arrendatario puede indicar el del bien inmueble objeto del contrato; edad, ocupación, estado civil, nacionalidad y demás datos que ayuden a identificar plenamente a los contratantes;
- c) Domicilio del bien arrendado si se tratase de un inmueble;
- d) Descripción del bien arrendado si se tratase de un mueble;
- e) Importe de la renta;
- f) Temporalidad;



- g) La finalidad del uso del bien arrendado, en este caso se deberá indicar dicho propósito, siempre que sea lícito y posible, atendiendo a la naturaleza del bien;
- h) Una manifestación de la parte arrendadora de otorgar el arrendamiento para alguno de los fines indicados en la fracción anterior, con la cual se deslinda de cualquier responsabilidad que pudiera generarse en virtud del mal uso que la parte arrendataria pudiera darle al bien inmueble sin su conocimiento y consentimiento; y
- i) Una manifestación de la parte arrendataria donde se comprometa a darle un buen uso al bien en cuestión.

Con los anteriores requerimientos, seguros estamos que la autoridad competente, en los casos de que un bien arrendado sea sujeto al procedimiento de extinción de dominio, contará con los elementos necesarios y suficientes para llevar a cabo los deslindes correspondientes, dejando a salvo así, los derechos de sus legítimos propietarios, cuando son ajenos a la comisión de los ilícitos que dieron origen a este procedimiento de extinción.

De igual forma se hace la observación de que el multicitado trámite ante el Instituto para el Registro del Territorio, no causará perjuicio alguno en la economía de los colimenses, pues se realizará sin costo para los contratantes, como un esfuerzo del Poder Ejecutivo para, por una parte, terminar con los actos dolosos de la delincuencia organizada que afectan la propiedad de personas inocentes y ajenas a estas conductas, y por la otra, cuidar en todo momento los recursos económicos de la sociedad colimense.

Con fundamento en el artículo 130 del Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, esta Comisión dictaminadora considera necesario adecuar el nombre de Registro Público de la Propiedad por el del Instituto para el Registro del Territorio, así como que los contratos de arrendamiento también sean suscritos por dos testigos con el fin de garantizar que el arrendatario sea una persona completamente identificable por otras personas ajenas al arrendador y de esta forma tener la certeza del modo honesto de vivir de quien solicita la transmisión de la posesión del bien, así como procurar que los contratos de arrendamiento se celebren sin ningún tipo de coerción ejercida a alguna de las partes contratantes.

Finalmente, los integrantes de esta Comisión estiman la necesidad de que el contrato de arrendamiento sea acompañado de las identificaciones oficiales de los contratantes y de los testigos que lo suscriban, con el fin de tener la certeza de las personas que participante en dicho contrato.



Por lo anteriormente expuesto, se expide el siguiente:

DECRETO No. 23

“ARTÍCULO ÚNICO: Se aprueba la adición de un segundo párrafo al artículo 2290; un segundo, tercero, cuarto y quinto párrafos al artículo 2296; así como el artículo 2296 BIS, todos al Código Civil para el Estado de Colima, para quedar como sigue:

ART. 2290.-

Los contratos de arrendamientos deberán ser inscritos en el Instituto para el Registro del Territorio por cualquiera de las partes, a fin de que se lleve un registro de éstos; su inscripción será gratuita.

ART. 2296.-

El arrendador deberá inscribir el contrato de arrendamiento en el Instituto para el Registro del Territorio a más tardar dentro de los quince días naturales siguientes al de haberse otorgado, independientemente de que la parte arrendataria entre o no, aún en posesión del bien objeto del contrato, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador. En caso que no realice la inscripción el arrendador podrá hacerlo el arrendatario.

Para dar inicio a dicho trámite bastará que quienes comparezcan, presenten el contrato de arrendamiento, así como la documentación oficial que los identifique.

El registro del contrato de arrendamiento se podrá hacer por ventanilla o en forma electrónica en el sitio del Instituto para el Registro del Territorio; en este último caso el solicitante adjuntará documentos oficiales digitalizados que lo identifiquen y se le extenderá electrónicamente el aviso de acudir, dentro de los quince días naturales siguientes, a ratificar el mismo.

Para tales efectos, dentro del referido aviso, se le hará de su conocimiento, que en caso de no acudir a ratificar el mismo, el registrador en forma oficiosa declarará el no registro del contrato.

ART. 2296 BIS.- El contrato de arrendamiento para ser registrado en la base de datos del Instituto para el Registro del Territorio, deberá contener cuando menos la siguiente información:

- a)** Nombre del arrendador y nombre del arrendatario;



- b) Los datos generales de ambos, entendiendo como tales, su domicilio, en el caso del arrendatario puede indicar el del bien inmueble objeto del contrato; edad, ocupación, estado civil, nacionalidad y demás datos que ayuden a identificar plenamente a los contratantes;
- c) Domicilio del bien arrendado si se tratase de un inmueble;
- d) Descripción del bien arrendado si se tratase de un mueble;
- e) Importe de la renta;
- f) Temporalidad;
- g) La finalidad del uso del bien arrendado, en este caso se deberá indicar dicho propósito, siempre que sea lícito y posible, atendiendo a la naturaleza del bien;
- h) Una manifestación de la parte arrendadora de otorgar el arrendamiento para alguno de los fines indicados en la fracción anterior, con la cual se deslinda de cualquier responsabilidad que pudiera generarse en virtud del mal uso que la parte arrendataria pudiera darle al bien inmueble sin su conocimiento y consentimiento;
- i) Una manifestación de la parte arrendataria donde se comprometa a darle un buen uso al bien en cuestión; y
- j) Las firmas de dos testigos.

Anexo al contrato de arrendamiento deberá acompañarse copia de identificación oficial de las partes contratantes y de los testigos que lo suscriban.

El registro del contrato de arrendamiento y el cumplimiento de lo señalado en este artículo hacen presumir la buena fe de parte del arrendador.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su aprobación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones jurídicas que se opongan al presente Decreto.



2012-2015
H. Congreso del Estado
de Colima
LVII Legislatura

El Gobernador del Estado dispondrá se publique, circule y observe”

Dado en el Recinto Oficial del Poder Legislativo, a los cuatro días del mes de diciembre del año dos mil doce.

C. MARTÍN FLORES CASTAÑEDA
DIPUTADO PRESIDENTE

C. NOÉ PINTO DE LOS SANTOS
DIPUTADO SECRETARIO

C. GRETTEL CULIN JAIME
DIPUTADA SECRETARIA