



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE COLIMA
LVII LEGISLATURA

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. 2627, de fecha 10 de junio de 2014, los Diputados Secretarios del Congreso del Estado, en Sesión Pública Ordinaria, turnaron a la Comisión de Estudios Legislativos y Puntos Constitucionales, la Iniciativa de Ley con Proyecto de Decreto, para reformar y adicionar diversas disposiciones de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles del Estado, presentada por el Diputado Óscar A. Valdovinos Anguiano y demás Diputados integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional y del Grupo Parlamentario del Partido Nueva Alianza, de la Quincuagésima Séptima Legislatura del Honorable Congreso del Estado.

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

- “En primer término es de señalar que el tema que se abordará en la presente iniciativa, fue presentado a diversos Diputados que integran esta Soberanía, por el Licenciado en Derecho Arturo Javier Pérez Moreno, para posteriormente ser consultado a integrantes del Poder Judicial del Estado, quienes propusieron oportunamente algunas adecuaciones, por lo cual es que permito presentar a ustedes la siguiente iniciativa.
- El H. Congreso del Estado, mediante Decreto número 522, aprobado el 14 de mayo de 2012 y publicado el 19 del mismo mes y año, aprobó adicionar con la fracción IX el artículo 2373 del Código Civil, en los siguientes términos:
- “IX.- Por abandono injustificado de la cosa por un plazo mínimo de tres meses, sin previo aviso por escrito al arrendador.”
- La exposición de motivos de la referida adición, señaló lo siguiente:
- “En el artículo 2373, relativo a las formas de terminar el arrendamiento, se propone adicionar dentro de las ya existentes en el mismo, “el abandono injustificado de la cosa por un plazo mínimo de tres meses, sin previo aviso por escrito al arrendador”. Esto es así con motivo de que actualmente sucede que el arrendatario, de un momento a otro, abandona el inmueble arrendado, o la cosa mueble, sin dar aviso alguno y, en ocasiones, no aparece nunca más y el arrendador no puede tomar posesión de la cosa o del inmueble aún cuando éste es de su propiedad; así, se



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE COLIMA
LVII LEGISLATURA

pretende adicionar la creación de un medio efectivo y expedito para que el propietario logre la pronta recuperación de la posesión de la cosa arrendada, cuando el arrendatario lo abandone, con el fin de evitar una afectación patrimonial mayor y el menoscabo o deterioro de la finca o del bien mueble.”

- De manera paralela en dicho Decreto, el legislador colimense aprobó la modificación a la fracción I del artículo 2379, para hacer congruente su texto con la reforma operada a la fracción IX del mencionado artículo 2373:
- “ART. 2379.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:
- I.- Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2342 y 2344, y/o por abandono de la cosa de acuerdo a la fracción IX del artículo 2373;”
- 2°.- No obstante que el propio legislador señaló que con dichas reformas se procuraba la creación de un medio efectivo y expedito para que el propietario lograra la pronta recuperación de la posesión del bien mueble o inmueble cuando el arrendatario lo abandonare, lo cierto es que incurrió en una omisión al no establecer un procedimiento efectivo en el Código Procesal Civil con el fin de que el gobernado pueda acceder a la recuperación de la cosa arrendada de manera expedita y efectiva. Asimismo, en los años posteriores a dicha reforma y hasta la fecha, no se ha producido la enmienda legislativa correspondiente encaminada al propósito anteriormente señalado.
- 3°.- Consideramos que para efectos de que se subsane la omisión legislativa a la que nos referimos, es necesario reformar la fracción IX del artículo 2373 del Código Civil, así como adicionar un artículo 2386 Bis al mismo ordenamiento, ya que la legislación actual solamente señala como causa de rescisión el abandono del bien mueble o inmueble sin causa justificada y el impago de tres o más rentas, sin embargo, consideramos indispensable que desde la legislación sustantiva se haga referencia a un procedimiento sumario para la recuperación de la cosa arrendada, por parte del arrendador, debiéndose señalar que agotado dicho trámite se debe dar por terminado el arrendamiento.
- De igual manera consideramos necesario adicionar un artículo 498 Bis al Código de Procedimientos Civiles para el Estado, en el que se contenga el trámite procesal previsto para la recuperación del bien mueble o inmueble por parte del arrendador cuando se hayan reunido los requisitos establecidos en la legislación sustantiva civil.”

TERCERO.- Que después del estudio y análisis de la Iniciativa de Ley con Proyecto de Decreto materia del presente Dictamen, esta Comisión dictaminadora lo considera



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE COLIMA
LVII LEGISLATURA**

procedente, en virtud de que establece un procedimiento sumario para poder resolver los conflictos que se suscitan por la terminación del contrato de arrendamiento.

Mediante el contrato de arrendamiento, una de las partes (arrendador), se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

Esta clase de contratos se encuentra regulado por los artículos del 2288 al 2386 del Código Civil, en los cuales se establece los términos y condiciones que dan forma a este contrato, así como los derechos y obligaciones de las partes que participan en el mismo.

El contrato de arrendamiento es uno de los más utilizados por la sociedad, ya que facilita el uso y goce de bienes muebles e inmuebles que no son propios al arrendatario, mediante el pago de una retribución y la obtención de una ganancia por parte del arrendador.

Sin embargo, esta relación contractual ha presentado diversos conflictos entre las partes, de manera especial en el momento de su terminación, ya que al arrendador en muchas de las ocasiones se le complica recuperar su bien, dado que debe respetar el derecho de posesión que tiene el arrendatario, máxime si el periodo del contrato no ha fenecido.

En este sentido, es preciso que se busquen los medios necesarios para poder proponer una solución a esta situación, que provoca tantos problemas dentro de la ejecución de los contratos de arrendamiento.

Al respecto, como lo expresa el iniciador, este H. Congreso del Estado, mediante Decreto número 522, aprobado el 14 de mayo de 2012, aprobó adicionar la fracción IX al artículo 2373 del Código Civil, para establecer como causal de terminación de este contrato, lo relativo al abandono injustificado de la cosa por un plazo mínimo de tres meses, sin previo aviso por escrito al arrendador.

Empero, no se estableció un procedimiento que permitiera concretizar de manera efectiva esta causal, como correctamente se señala en la iniciativa, por este motivo, se considera procedente establecer términos precisos que instrumenten un procedimiento capaz de dar seguridad jurídica a las partes en un arrendamiento.

Lo anterior, se logra mediante la reforma de la fracción IX del artículo 2372, y la adición del artículo 2386 Bis, al Código Civil del Estado de Colima, y la adición del artículo 498 Bis al Código de Procedimientos Civiles, que prevén hacer aun más factible la realización del supuesto previsto en la fracción citada, y crear un procedimiento sumario y expedito, que en esencia propone lo siguiente:



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE COLIMA
LVII LEGISLATURA

En primer término, se establece como causal de terminación del contrato de arrendamiento, el abandono del bien mueble o inmueble materia del arrendamiento y a falta de pago de tres o más rentas. Posteriormente, el arrendador o fiador podrán presentar el informe de abandono del bien mueble o inmueble arrendado, apoyado en la certificación de hechos realizada por notario público, o bien en la declaración de testigos que por su vecindad o parentesco con el arrendatario, tengan conocimiento de este hecho y lo ratifiquen mediante comparecencia ante el personal del juzgado.

Enseguida, el juez ordenará la inspección del bien mueble o inmueble, constituyéndose en el lugar de la cosa y se levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos, debiéndose cerciorar sobre la ausencia del arrendatario por un mes del inmueble arrendado, para luego, previa la autorización del Juzgador, proceda a romper las cerraduras del inmueble con cargo al denunciante.

En el acta deberá asentarse el inventario pormenorizado de los bien materia de la litis y, en su caso, de los bienes que se encuentren en el bien abandonado, dejándolos en depósito del arrendador bajo su responsabilidad hasta que el arrendatario los reclame o, en su caso, declarada la sentencia en el expediente principal, podrán ser destinados al pago de las obligaciones de pago del arrendatario, señaladas en la sentencia;
En caso de que el bien no se encuentre abandonado, se dará por terminada la diligencia y, según el caso, deberá continuarse el procedimiento por sus etapas procesales.

Asimismo, esta Comisión dictaminadora considera oportuno hacer uso de la facultad que establece el artículo 130 del Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, para modificar el contenido de la fracción II del artículo 498 Bis que se adiciona al Código de Procedimientos Civiles, pues en los términos propuestos, tendrían que transcurrir tres meses sin pago, previstos por la fracción IX del artículo 2373 del Código Civil, aunados a otros tres meses que debe estar abandonado el bien, siendo entonces 6 meses, lo que se considera va en contra de la esencia de la propia iniciativa, por lo que se considera viable establecer que el ejecutor, deberá cerciorarse sobre la ausencia del arrendatario por un mes del inmueble arrendado, para luego, previa la autorización del Juzgador, proceder a romper las cerraduras del inmueble con cargo al denunciante.

Por lo anteriormente expuesto, se expide el siguiente:

DECRETO No. 332

“ARTÍCULO PRIMERO.- Se aprueba reformar la fracción IX del artículo 2373 y adicionar el artículo 2386 Bis del Código Civil del Estado de Colima, en los términos siguientes:



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE COLIMA
LVII LEGISLATURA**

ART.- 2373.-

I a la VIII.-

IX.- Por abandono del bien mueble o inmueble materia del arrendamiento y a falta de pago de tres o más rentas en los términos del artículo 2386 Bis de este Código.

ART.- 2386 Bis.- Cuando la cosa arrendada, se encuentre abandonada y además se hayan dejado de pagar tres o más meses de rentas consecutivas. Agotado el trámite previsto en el Código de Procedimientos Civiles, se hará la entrega al arrendador de la cosa arrendada, cesando la obligación del arrendatario de seguir cubriendo las rentas, debiéndose dar por terminado el arrendamiento.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se aprueba adicionar el artículo 498 Bis al Código de Procedimientos Civiles del Estado de Colima, en los términos siguientes:

ARTÍCULO 498 Bis.- Desde el momento de iniciado el juicio y antes de que se dicte sentencia, se informe que el bien mueble o inmueble materia de la litis, fue abandonado por el arrendatario, el juez que conozca de los autos, ordenará la inspección de la cosa arrendada en la que se cumplan los requisitos aplicables al cateo, para constatar tal hecho en los autos, de acuerdo a lo siguiente:

I.- El arrendador o fiador podrán presentar el informe de abandono del bien mueble o inmueble arrendado, apoyado en la certificación de hechos realizada por notario público, o bien en la declaración de testigos que por su vecindad o parentesco con el arrendatario, tengan conocimiento de este hecho y lo ratifiquen mediante comparecencia ante el personal del juzgado;

II.- El juez ordenará la inspección del bien mueble o inmueble materia de la litis para comprobar tal hecho. Para esta diligencia, el ejecutor, en el primer caso, se constituirá al lugar donde se encuentre abandonada la cosa arrendada y levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos del lugar, si los hubiera, o en su defecto de dos testigos de asistencia, detallando las condiciones en que se localizó, y en el segundo supuesto, procederá en los mismos términos y antes de ingresar al bien raíz, deberá cerciorarse sobre la ausencia del arrendatario por un mes del inmueble arrendado, para luego, previa la autorización del Juzgador, proceda a romper las cerraduras del inmueble con cargo al denunciante.

III.- El ejecutor que practique la diligencia de inspección, en el acta hará una relación pormenorizada del estado físico de la cosa mueble arrendada y, en su caso, del inmueble



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE COLIMA
LVII LEGISLATURA**

que reclama el arrendador, asentando en el acta, sobre el notorio abandono del bien mueble o del inmueble; hará inventario pormenorizado de los bienes muebles del arrendatario y de los que sean del arrendador, especificando el estado físico en el que se encuentran y procediendo al aseguramiento de los mismos, dejándolos en depósito del arrendador bajo su responsabilidad hasta que el arrendatario los reclame o, en su caso, declarada la sentencia en el expediente principal, podrán ser destinados al pago de las obligaciones de pago del arrendatario, señaladas en la sentencia; y

IV. En el supuesto de que el funcionario judicial encargado de ejecutar el mandato, demuestre ya sea en forma personal o por conducto de los vecinos del lugar, que la cosa mueble no está abandonada, o bien acredite la ocupación física del inquilino en el inmueble, dará por terminada la diligencia y el trámite del Juicio Sumario o el Juicio Especial de Desocupación, según el caso, deberá continuar por sus etapas procesales;

Concluida la diligencia, con base en el acta circunstanciada, y comprobado el abandono de la cosa arrendada, el juez dentro de los 05 cinco días siguientes, mediante resolución, determinará si en efecto el bien arrendado fue abandonado y declarará que en ese momento cesan de correr las rentas y restituirá al arrendador el uso y disfrute del bien mueble o inmueble, quedando rescindido el contrato en los términos de los artículos 2373, fracción IX, y 2386 del Código Civil. En caso contrario, impondrá a quien informó falsamente, una multa de veinte a doscientos días de salario mínimo y le condenará al pago de los daños que en su caso se ocasionen. Esta determinación admitirá el recurso de apelación.

Las presentes diligencias podrán ser promovidas indistintamente, cuando se cumplan los requisitos de abandono de muebles o inmuebles del Código Civil y las propias del presente artículo, en el Juicio Especial de Desocupación, o en su defecto en cualquier juicio sumario promovido por el arrendador y que tenga por objeto la recuperación del inmueble o de la cosa mueble arrendada. Para el caso de que las presentes diligencias se hayan promovido y procedido en el Juicio Especial de Desocupación, se declarará sin materia el Juicio y quedará expedito el derecho del actor para reclamar las cuestiones inherentes del arrendamiento en la vía que proceda. Para el caso de que las presentes diligencias se hayan promovido en un juicio sumario sobre cuestiones de arrendamiento de cosa mueble, o bien raíz, la cuestión inherente a la restitución quedará sin materia, sin embargo, podrá continuarse el juicio por las demás cuestiones reclamadas e inherentes al contrato de arrendamiento.



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE COLIMA
LVII LEGISLATURA**

TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial “El Estado de Colima”.

El Gobernador del Estado dispondrá se publique, circula y observe.”

Dado en el Recinto Oficial del Poder Legislativo, a los diecinueve días del mes de junio del año dos mil catorce.

**C. JOSÉ VERDUZCO MORENO
DIPUTADO PRESIDENTE**

**C. OSCAR A. VALDOVINOS ANGUIANO
DIPUTADO SECRETARIO**

**C. JOSÉ DONALDO RICARDO ZÚÑIGA
DIPUTADO SECRETARIO**