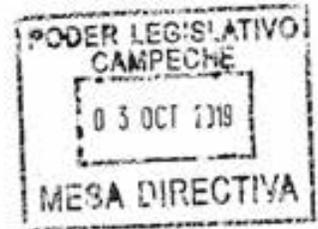


**C.C. Diputados Secretarios de la Mesa Directiva
Del H. Congreso del Estado de Campeche.**
Presentes.



La suscrita Diputada **María Sierra Damián** en nombre y representación del **grupo parlamentario del Partido Morena** de conformidad con lo dispuesto en los artículos 46 fracción II y 47 de la Constitución Política; así como el propio numeral 47 fracción I y 72 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, ambas del Estado de Campeche, **vengo por medio del presente escrito a presentar una Iniciativa con Proyecto de Decreto que reforma el Código Civil del Estado de Campeche, para el efecto de permitir el Convenio Transaccional, en materia de desocupación y entrega de bienes inmuebles sujetos a arrendamiento, por el incumplimiento y no pago de sus inquilinos**, y lo que sin duda servirá para brindar la certeza jurídica y económica a este sector inmobiliario, esto al tenor de la siguiente:

EXPOSICION DE MOTIVOS

Primero: La situación de vivienda en México, es un tema de gran trascendencia para las familias, ya que por las escasas oportunidades de adquirir una propia, las personas se encuentran en constante búsqueda de estas, mediante la modalidad de la renta, esta situación se agrava en lugares donde el alto índice de población es alto, ciudades como como Mérida, Carmen, Guadalajara, Ciudad de México presentan una alta demanda.

Los servicios relacionados con el uso de las viviendas (de alquiler o renta) aportaron 1.5% al PIB de México durante 2017, lo que implica que dos de cada 100 pesos de la producción nacional fueron generados por el alquiler de casas

habitación, de acuerdo con cifras del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi).

El alquiler efectivo representó el 25% de la producción total de actividades económicas relacionadas con la vivienda, siendo la actividad más importante sólo por debajo de la construcción de casas.

Segundo: Pero como todo tipo de prestación de bienes y servicios para formalizar dichos actos jurídicos se hacen mediante contratos y convenios que las partes suscriben, siendo el caso que en nuestra entidad el artículo 2297 del Código Civil del Estado de Campeche **establece que se da el arrendamiento** cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto, este medio de contratación si bien garantiza y da certeza jurídica al arrendador sobre los tiempos y formas en cuanto al precio, condiciones de uso y tiempo de entrega del inmueble.

Pero muchas veces algunas personas, por falta de recursos y otros porque de manera ilegal e irresponsable ni pagan las rentas ni se salen de los predios, por lo cual el dueño tiene que promover un Juicio ante los juzgados , juicios que buscan sacar al inquilino moroso y cobrar las rentas de estos, procedimientos que pueden tardar de 6 meses a un año, situación que conlleva la perdida de recursos por la contratación de abogados y rentas no cobradas, y el deterioro de la propiedad, donde a veces recuperan la propiedad pero no pueden cobrar las rentas vencidas a estas personas.

En Municipios como Campeche y Carmen existe una alta demanda de vivienda en arrendamiento, donde se da este fenómeno de no pago y demandas judiciales por este concepto, primero por la perdida del empleo de algunos y

otros por ser población flotante que residen quienes trabajan en compañías petroleras, por lo cual es necesario buscar darles mayor seguridad jurídica y económica a esos dueños que como todo prestador de servicio, busca salir adelante mediante una actividad lícita y que paga sus impuestos.

Tercero: En Campeche nuestro Código Civil no permite la suscripción de contratos de transacción en materia de desocupación de predios, a diferencia de entidades federativas como Jalisco¹, Yucatán² entre otras, en donde sus legislaciones civiles se permiten al arrendador y al arrendatario suscribir **Convenios transaccionales de desocupación y entrega del inmueble sujeto en arrendamiento ante inquilinos morosos e incumplidos**, estos convenios son el acuerdo de voluntades por el que dos o más personas buscan evitar o poner fin a un conflicto o litigio presente o futuro, estableciendo sus derechos u obligaciones de forma definitiva, donde se pacta por adelantado la desocupación y entrega del inmueble, y al hacer dicho convenio en escritura pública ante notario público adquiere la fuerza de cosa juzgada, por lo cual ante cualquier incumplimiento, puede solicitarse su ejecución a la autoridad judicial y desalojar a ese inquilino, reduciendo los plazos de tramitación de los procedimientos de ejecución y recuperación de los inmuebles hasta solo 1 a 2 meses.

No paso por alto que como la propia Constitución Federal en su numeral 17 se prohíbe que los ciudadanos realicen justicia por propia mano, además de que el Código Penal del Estado en su artículo 211 castiga con cárcel al dueño de

¹ Código Civil del Estado de Jalisco artículos 2633 y 2634, visible en:

https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/C%C3%B3digo%20Civil%20del%20Estado%20de%20Jalisco_3.pdf.

² Código Civil del Estado de Yucatán artículo 2114, visible en:

https://isla.merida.gob.mx/serviciosinternet/normatividad/files/Codigos/COD_CIVIL_YUC.pdf.

predio que busque desalojar o utilizar su propio bien si este se encuentra en arrendamiento.

Por lo cual, ante esta situación y buscando dar nuevas alternativas a los ciudadanos que se ven mermados en sus ingresos y deteriorados sus predios, por arrendatarios incumplidos es que propongo a esta soberanía, reformar el artículo 2842, y derogar la fracción VI del artículo 2847 ambos del Código Civil del Estado de Campeche, con la finalidad de que el arrendador y al arrendatario suscriban Convenios transaccionales de desocupación y entrega del inmueble sujeto en arrendamiento ante fedatario público, adquiriendo con ello la fuerza de cosa juzgada, y ante cualquier incumplimiento, puede solicitarse su ejecución a la autoridad judicial y desalojar a ese inquilino, reduciendo los plazos de tramitación de los procedimientos de ejecución y recuperación de los inmuebles, lo que sin duda servirá para brindar la certeza jurídica y económica a este sector inmobiliario, y el cuidado de la propiedad privada que es una fuente de ingresos para las personas y para el propio Estado vía impuestos.

Por lo antes expuesto, someto a la consideración de esta soberanía el siguiente proyecto de:

DECRETO

Primero.- Se reforma el artículo 2842 del Código Civil del Estado de Campeche para quedar como sigue:

Art. 2842.- La transacción debe formalizarse:

- I. Para prevenir una controversia futura y que se trate de derechos personales, mediante escrito en el cual estén autenticadas las firmas de los otorgantes;
- II. Cuando se refiera a una controversia presente y se trate de derechos reales o personales o de ambos a la vez, mediante recurso presentado y ratificado ante la autoridad judicial que esté conociendo del negocio; y

III. Si en la controversia presente o futura, se trate de derechos reales o personales o de ambos a la vez en escritura pública.

Segundo: Se deroga la fracción VI del artículo 2847 del Código Civil del Estado de Campeche para quedar como sigue:

Art. 2847.- Será nula la transacción que verse:

- I. Sobre delito, dolo y culpa futuros;
- II. Sobre la acción civil que nazca de un delito o culpa futuros;
- III. Sobre sucesión futura;
- IV. Sobre una herencia, antes de visto el testamento, si lo hay;
- V. Sobre el derecho de recibir alimentos;
- VI. (derogado).

Transitorio

Único: El presente decreto entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE

San Francisco de Campeche, Campeche, a 1 de Octubre de 2019.

Protesto lo necesario.

Ma Sierra
María Sierra Damián

En representación del Grupo Parlamentario
Del Partido Morena.

*SE REVISÓ
Carlos Case Jasso
03-10-2019
12:22 hrs*