



(7)

2019 AÑO DEL CENTENARIO DEL NATALICIO DE RAFAEL MONTEJANO Y AGUIÑAGA"

00003315



DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA DIRECTIVA
DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE
SAN LUIS POTOSÍ
P R E S E N T E

CÁNDIDO OCHOA ROJAS, Diputado de la Sexagésima Segunda Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México, en ejercicio de la atribución que me confieren los artículos 61 de la Constitución Política del Estado de San Luis Potosí y 130 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo de la Entidad, elevo a la consideración de esta representación de la Soberanía del pueblo potosino, la presente iniciativa, que plantea **reformular el artículo 2249 del Código Civil** para el Estado de San Luis Potosí, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO
San Luis Potosí

"2019, AÑO DEL CENTENARIO DEL NATALICIO DE RAFAEL MONTEJANO Y
AGUIÑAGA"

Como es conocido, el contrato de arrendamiento implica un derecho real y existe cuando los contratantes se obligan recíprocamente, uno a conceder el uso o goce temporal de una cosa y el otro a pagar por ello, tal y como lo señala el artículo 2227 del Código Civil del Estado; en tanto que el diverso numeral 2238, establece que si durante la vigencia del contrato de arrendamiento se verificara la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato.

Frente a lo anterior, el artículo 2249 del Código Civil del Estado, cuya modificación se plantea, establece que si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, el inquilino puede reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra.

Como se observa, el contenido de este último artículo, genera dos situaciones incorrectas,



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO
San Luis Potosí

"2019, AÑO DEL CENTENARIO DEL NATALICIO DE RAFAEL MONTEJANO Y
AGUIÑAGA"

la primera, que es contradictoria con el diverso numeral 2238, que en lo que interesa, señala que aun y cuando haya cambio de propietario, el arrendamiento no se afecta, el contrato de arrendamiento subsiste en los términos en que se haya celebrado; y por otra parte, implica una incorrecta afectación a la esfera jurídica del arrendatario, derivada de los problemas legales que tenga el arrendador, circunstancia que en acatamiento al derecho fundamental de audiencia y seguridad jurídica, de ninguna manera puede suceder, ya que no debe repercutir en el arrendamiento que tiene celebrado el inquilino, la problemática del arrendador. Con mayor razón si la ley establece que el arrendamiento subsiste, incluso ante el cambio de propietario, esto último en todo caso lo mas que puede generar respecto del arrendatario, es a que pague la renta al nuevo dueño, mas no que se altere su arrendamiento.



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO
San Luis Potosí

"2019, AÑO DEL CENTENARIO DEL NATALICIO DE RAFAEL MONTEJANO Y
AGUIÑAGA"

Luego entonces, considero incorrecta la actual redacción del artículo 2249, en el sentido de que si el arrendador es vencido en un juicio, ello va a repercutir en el uso de la cosa arrendada, dándole el derecho al inquilino de disminuir el monto de la renta o rescindir el arrendamiento, siendo que su voluntad derivada del contrato de arrendamiento que tiene celebrado, es ocupar el bien arrendado, en la forma y términos pactados en dicho contrato, que de ninguna mena puede verse afectado o sufrir las consecuencias del pleito legal que tenga el arrendador con algún tercero, ello como se dijo, en base a la esencia del contrato de arrendamiento, cuya autonomía le permite subsistir, a un ante un eventual cambio de dueño de la cosa arrendada.

Pero además, es sabido por todos, que a nadie se le puede afectar a consecuencia de lo que suceda en un juicio que exista entre las partes de las que no forme parte, toda vez que los efectos son solo respecto de las partes del mismo.



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO
San Luis Potosí

"2019, AÑO DEL CENTENARIO DEL NATALICIO DE RAFAEL MONTEJANO Y
AGUIÑAGA"

Con base en lo expuesto, planteo la presente iniciativa, cuyos alcances se ilustran en el siguiente cuadro comparativo:

<p>CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI (VIGENTE)</p>	<p>PROPUESTA DE REFORMA</p>
<p>ARTÍCULO 2249.- Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra.</p>	<p>ARTÍCULO 2249.- El contrato de arrendamiento subsiste en sus términos, con independencia de que el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte o en la totalidad de la cosa arrendada.</p>

En mérito de lo expuesto y fundado, someto a la consideración de la Honorable Asamblea, el presente:



HONORABLE CÁMARA DEL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO
San Luis Potosí

"2019, AÑO DEL CENTENARIO DEL NATALICIO DE RAFAEL MONTEJANO Y
AGUIÑAGA"

PROYECTO DE DECRETO

PRIMERO. Se reforma el artículo 2249 del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 2249.- El contrato de arrendamiento subsiste en sus términos, con independencia de que el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte o en la totalidad de la cosa arrendada.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de San Luis Potosí.

SEGUNDO. Se derogan las disposiciones que se opongan al presente decreto.



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO
San Luis Potosí

"2019, AÑO DEL CENTENARIO DEL NATALICIO DE RAFAEL MONTEJANO Y
AGUIÑAGA"

San Luis Potosí, S.L.P., Abril 22, 2019.

ATENTAMENTE



DIPUTADO CANDIDO OCHOA ROJAS.