

(8)



00003196

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 453 del Código de Procedimientos Civiles** 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"

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.

En el Estado de San Luis Potosí, las demandas de la sociedad, en el pasado reciente, hicieron eco en destacados juristas, que de la mano con Diputados de diversas Legislaturas, propiciaron reformas a las leyes procesal y sustantiva civiles, evitando el abuso por las partes que intervienen en un arrendamiento, protegiendo tanto al arrendador como al arrendatario, al clarificar mediante reformas, los derechos de ambos.

La experiencia como abogado postulante, me permitido vivir situaciones singulares derivadas de la relación de arrendamientos, como aquella en que el arrendador exige más de una garantía para dar en arrendamiento un bien, cuando la ley establece que no debe ser así, que debe ser solo una. Por



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO
San Luis Potosí

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

ejemplo si hay fiador no se debe pedir fianza o al revés, pero no ambas a la vez; y en otros casos, en los que el inquilino ha durado más de 20 años sin pagar la renta y sí ocupando y destruyendo el inmueble, repito, por la serie de ambigüedades que existieron en torno a la figura del arrendamiento, que si bien se han venido corrigiendo, observo que aún existen algunas pendientes de modificar.

Es así que en esta iniciativa, se plantea modificar el artículo 453 del Código Procesal Civil, que en lo que interesa, señala que en los juicios de desocupación que se fundan en la falta de pago de la renta, éstos concluirán si antes de practicarse el lanzamiento, el demandado paga la renta; circunstancia que percibo correcta en cuanto al cumplimiento de esa obligación de pago, pero inexacta por lo que ve a los efectos de dar por concluido el juicio.

Ciertamente, considero que es inexacta, si tomamos en consideración que instaurar un juicio,



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO
San Luis Potosí

"2019, AÑO DEL CENTENARIO DEL NATALICIO DE RAFAEL MONTEJANO YAGUIÑAGA"

no es como comprar un objeto en un aparador, ya que implica preparar la documentación base de la acción, contratar a un profesionista del derecho, elaborar la demanda, presentarla, esperar su radicación y buscar al demandado hasta encontrarlo para emplazarlo, todos esos actos, que por supuesto generan molestia y afectación al arrendatario, no deben ignorarse por la sola acción del pago de las rentas que se adeuden.

Hay caso en los que por aplicación de este artículo 453, concluye el juicio al pagarse las rentas adeudadas, y en seguida el arrendatario continua en la misma conducta, esto es deja de pagar las pensiones rentísticas y el arrendador debe nuevamente iniciar un diverso juicio, con todos los pasos que ya señale.

Así, en una sana justicia, debe impedirse, que el solo hecho de que se pague la renta, traiga como consecuencia que se olviden tramites señalados para presentar una demanda, toda



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO
San Luis Potosí

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

vez que el incumplimiento y por consecuencia la causa de rescisión del arrendamiento, se actualizó desde el momento en que no se cumplió por parte del arrendatario con su obligación de pagar la pensión rentística.

Es oportuno señalar que considero que si, sea factible lo que se establece en la actual hipótesis normativa del artículo que nos ocupa, la existencia y por consecuencia el caso de un nuevo contrato de arrendamiento exhibido por el demandado y firmado por el actor.

Mas reitero, no debe tener esos mismos alcances el que el actor reciba el pago de la renta que le haga el demandado, toda vez que como sabemos los abogados, sino lo recibe se la deposita. Mas una cosa es el cumplimiento de esa obligación y otra, muy diferente, los efectos y consecuencias que se generan desde el momento en que no se pagó la renta en la fecha pactada contractualmente.



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>CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI (VIGENTE)</p>	<p>PROPUESTA DE REFORMA</p>
<p>ARTÍCULO 453.- En cualquier estado del juicio hasta antes de practicarse el lanzamiento, si el demandado exhibe el importe de las pensiones debidas, dará el Juez por terminado el negocio, pero impondrá al demandado la condenación en costas, a menos que conjuntamente con la desocupación, se hubiere demandado la rescisión del contrato de arrendamiento, en cuyo caso continuará el</p>	<p>ARTÍCULO 453.- En cualquier estado del juicio hasta antes de practicarse el lanzamiento, si el demandado exhibe un nuevo contrato de arrendamiento suscrito por el actor, dará el Juez por terminado el negocio, pero impondrá al demandado la condenación en costas, a menos que conjuntamente con la desocupación, se hubiere demandado la rescisión del contrato de arrendamiento, en cuyo caso continuará el</p>



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO
San Luis Potosí

“2019, AÑO DEL CENTENARIO DEL NATALICIO DE RAFAEL MONTEJANO Y AGUIÑAGA”

procedimiento.

procedimiento.

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

PROYECTO DE DECRETO

ÚNICO. Se reforma el artículo 453 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de San Luis Potosí para quedar como sigue:

ARTÍCULO 453.- En cualquier estado del juicio hasta antes de practicarse el lanzamiento, si el demandado **exhibe un nuevo contrato de arrendamiento suscrito por el actor**, dará el Juez por terminado el negocio, pero impondrá al demandado la condenación en costas, a menos que conjuntamente con la desocupación, se hubiere demandado la



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO
San Luis Potosí

"2019, AÑO DEL CENTENARIO DEL NATALICIO DE RAFAEL MONTEJANO YAGUIÑAGA"

rescisión del contrato de arrendamiento, en cuyo caso continuará el procedimiento.

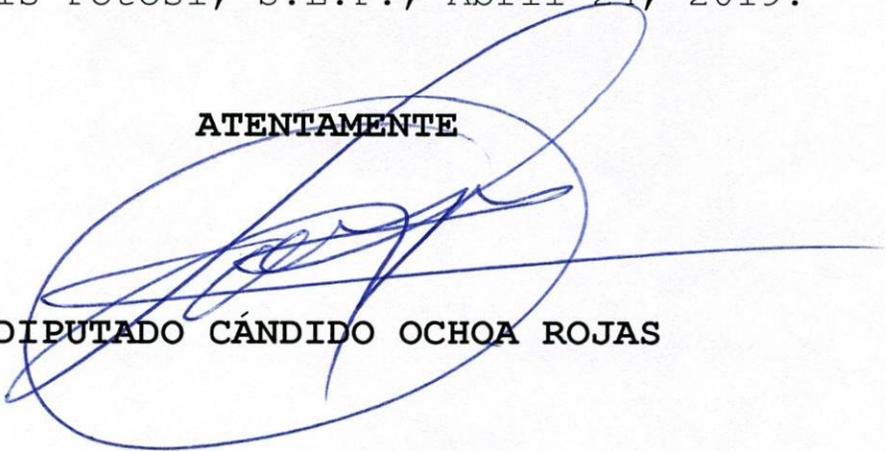
TRANSITORIOS

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.

San Luis Potosí, S.L.P., Abril 24, 2019.

ATENTAMENTE



DIPUTADO CÁNDIDO OCHOA ROJAS