

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL ARTÍCULO 2431 BIS DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL

El que suscribe, Diputado Federal Raúl Eduardo Bonifaz Moedano, del Grupo Parlamentario de MORENA, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 71, fracción II, 72, inciso h) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, fracción I, 77 y 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados y demás disposiciones jurídicas aplicables, somete a consideración de esta Honorable Soberanía la siguiente: **Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona el Artículo 2431 Bis del Código Civil Federal.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El 31 de diciembre del 2019, las autoridades de salud de la ciudad de Wuhan, provincia de Hubei, China informaron sobre la presencia de 27 casos del Síndrome Respiratorio Agudo de causa desconocida.

El 28 de Febrero del 2020 en México, se presentó el primer caso de coronavirus (COVID-19), evento que hizo que el gobierno comenzara a comunicar la estrategia elaborada en meses pasados por los integrantes de la sub secretaria de epidemiología.

El día lunes 30 de Marzo el Consejo de Salubridad General público en el Diario Oficial de la Federación el ACUERDO por el que se declara como emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor, a la epidemia de enfermedad generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19).

El 11 de Marzo, pasado la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el Coronavirus (COVID-19) oficialmente como una pandemia mundial. "Todos los países tendrían que adoptar las medidas necesarias para combatir el virus".

En el panorama a nivel nacional, se han registrado mil 239 casos positivos y 50 fallecidos; los estados en donde se concentra la mayor cantidad de éstos son: Nuevo León, Ciudad de México Jalisco, Puebla y el Estado de México.

Esta pandemia ha traído consigo no solo un cambio para el régimen de salud y económico, sino la apertura de un panorama legal ante las situaciones imprevistas globales, bien lo dice el jurista Luigi Ferrajoli; *“Espero que, precisamente, esta emergencia del coronavirus provoque un despertar de la razón, generando la plena consciencia de nuestra fragilidad y de nuestra interdependencia global. Esta emergencia tiene un rasgo que la diferencia de las demás. A causa de su terrible balances diario de muertos en todo el mundo, hace aún más visible e intolerable que cualquier otra emergencia la falta de adecuadas instituciones globales de garantía, que tendrían que haberse introducido en actuación de esa embrionaria Constitución mundial formada por las diversas cartas internacionales de los derechos humanos. Por eso, hace más urgente y más compartida que cualquier catástrofe la necesidad de un constitucionalista planetario que colme sesenta laguna, mediante la creación, no tanto de instituciones de gobierno, que estén bien que sigan confiadas sobre todo a los Estados, sino de funciones e instituciones globales de garantía de los derechos humanos”.*

Es por ello, que partiendo del panorama nacional, donde las y los ciudadanos viven un colapso de sus derechos constitucionales por una emergencia mundial, nos vemos obligados e encontrar las herramientas necesarias juridicas para la continuidad de la vida cotidiana y evitar un colapso social y económico.

En México la práctica del arrendamiento es sumamente común, pues existen un poco más de 5 millones de viviendas arrendadas, siendo este el 15% de todo el parque habitacional del país, donde Quintana Roo, Jalisco y Ciudad de

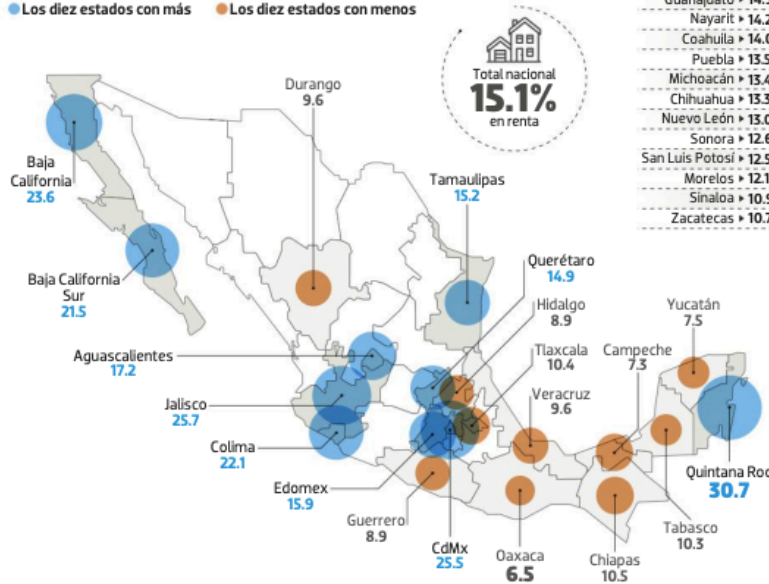
México tiene el mayor número de viviendas arrendadas según el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

Esta cifra representa un incremento de 1.6% con respecto a cifras del 2000 donde se tenían 4.0 millones de viviendas rentadas.

ERICK RAMÍREZ MARTÍNEZ

Porcentaje de vivienda en renta

● Los diez estados con más ● Los diez estados con menos



Fuente: INEGI

Número de viviendas en renta

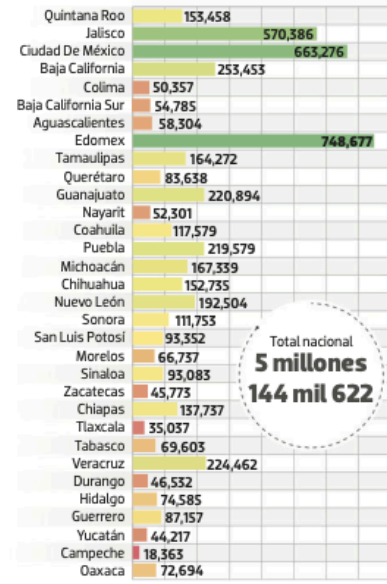


Gráfico: Luis Calderón Guerra

1

Las estadísticas reflejan la importancia ante las situaciones de caso fortuito o fuerza mayor -que en este caso es la pandemia SARS-CoV2 (COVID19)— tener una equivalencia ante los hechos sucedidos y las posibilidades de resarcimiento sin afectar directamente a ambas partes del contrato.

¹ <https://www.elsoldemexico.com.mx/republica/sociedad/data-en-que-estado-se-renta-mas-la-vivienda-4046763.html>

Debemos precisar con exactitud cuál es el elemento constitutivo de las circunstancias extraordinarias imprevistas o imprevisibles posteriores a la celebración del contrato, que sería de forma primigenia la pandemia, que dé lugar a los actos de autoridad o gobierno que, a nuestro juicio, son los verdaderamente constitutivos de las circunstancias extraordinarias, imprevista o imprevisibles, pues de ellos deriva, en últimas, la modificación de las condiciones bajo las cuales se celebró el contrato. Esto reviste vital importancia pues, a partir de la existencia de dichas medidas tales como: el confinamiento, la limitación a la libertad de locomoción, entre otras, se produce la modificación que puede darse en un sentido práctico, en la disfunción real de la capacidad económica de uno de los contratantes que le impedirá cumplir a cabalidad con las obligaciones del contrato, aun cuando el otro, como es el caso del contrato de arrendamiento de vivienda, estará posibilitado para seguir cumpliendo con la obligación de entregar el goce del bien para uso por parte del arrendatario.

Nuestra primera Constitución Social del mundo, señala de manera imperativa el modo de entender que las leyes se crean y se sostienen y deben ser entendidas en favor de quienes frente a los dueños del capital y los medios de producción, se encuentran en situación jurídicamente frágil y para equilibrar poder y riqueza, se debe buscar el equilibrio a favor de aquellos que transforman con la mano de obra los bienes producidos, arrancados a la tierra, o a la fábrica o al servicio de modo tal que el artículo 20 del Código Civil Federal establece que el jugador debe entender y aplicar la ley así.

Partiendo del Artículo 1535 del Código Civil, mismo que dispone que el contrato es la ley para los contratantes, y que no puede ser inválido sino por su mutuo consentimiento o por causas legales, consagradas en el principio "pacta sunt servanda" que constituye la base del ordenamiento positivo privado, así como el Artículo 20 del mismo Código, menciona que: "*Cuando haya conflicto de*

derechos, a falta de Ley expresa que sea aplicable, la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse prejuicios y no a favor del que pretenda obtener lucro. Si el conflicto fuere entre derechos iguales o de la misma especie, se decidirá observando la mayor igualdad posible entre los interesados”.

Tomando como base el Artículo 2111 del Código Civil que señala que aunque nadie se encuentre obligado al caso fortuito sino cuándo ha dado causa contribuida, y en este efecto, la protección de la economía de miles de ciudadanos es primordial.

Las y los legisladores nos enfrentamos a grandes retos ante la ausencia específica de la ley, sin embargo es nuestra obligación comprender la situación que miles de personas pasan en estos momentos y por ello la propuesta de adicionar un artículo bis del Título Sexto del Arrendamiento, Capítulo III de los Derechos y Obligaciones del Arrendatario, del Código Civil Federal, buscando así especificar en el, de manera clara y precisa la no rescisión, resolución o nulidad de las obligaciones o sus accesorios sino del ajuste del contrato por el impedimento del pago establecido en el mismo, determinando esto durante la recuperación o declaración del caso fortuito o fuerza mayor, ya que una vez, levantada la contingencia de la situación imprevista se regularizar el pago específico en el contrato, a no ser que las partes dispongan lo contrario.

En virtud de lo anteriormente expuesto, propongo a la consideración de esta soberanía la siguiente iniciativa con proyecto de decreto:

Que adiciona el Artículo 2431 Bis del Código Civil Federal.

Ordenamiento propuesto para ser modificado:

Texto Vigente	Propuesta de Reforma
Código Civil Federal	Código Civil Federal
SIN CORRELATIVOS	Artículo 2431 BIS.- Por caso fortuito o fuerza mayor(terremotos, temblores, tempestades, incendio, pestes, pandemias y los demás que señale la ley) se impide el pago parcial o total del arrendamiento del inmueble esto no implicara rescisión, resolución o nulidad de la obligación o sus accesorios sino de ajustar el contrato u obligaciones en los términos del Artículo 20 de este Código Civil, acreditando la disminución de las posibilidades para el cumplimiento del arrendamiento durante la recuperación o declaración del caso fortuito o fuerza mayor.

Decreto por el que se adiciona el Artículo 2431 Bis del código Civil Federal

Artículo único. - se adiciona el artículo 2431 Bis del Código Civil Federal, para quedar como sigue:

Artículo 2431 BIS.- Por caso fortuito o fuerza mayor(terremotos, temblores, tempestades, incendio, pestes, pandemias y los demás que señale la ley)se impide el pago parcial o total del arrendamiento del inmueble esto no implicara

rescisión, resolución o nulidad de la obligación o sus accesorios sino de ajustar el contrato u obligaciones en los términos del Artículo 20 de este Código Civil, acreditando la disminución de las posibilidades para el cumplimiento del arrendamiento durante la recuperación o declaración del caso fortuito o fuerza mayor.

TRANSITORIO

ÚNICO.- Entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

Dado en el Palacio Legislativo de San Lázaro los días 03 del mes Abril del año 2020.

Raúl Eduardo Bonifaz Moedano
Diputado Federal