



*XIV Legislatura*

# PODER LEGISLATIVO

*H. Congreso del Estado de Baja California Sur*

*Comisiones Permanente de Puntos Constitucionales.*

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO

**PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL PRIMER PERIODO  
EXTRAORDINARIO DE SESIONES CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO  
PERIODO DE RECESO DEL TERCER AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL  
DE LA XIV LEGISLATURA AL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR  
P R E S E N T E**

**DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO QUE PRESENTA LA COMISION  
PERMANENTE DE PUNTOS CONSTITUCIONALES Y DE JUSTICIA  
REFERENTE A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO MEDIANTE LA  
CUAL REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSOS ARTÍCULOS DEL  
CÓDIGO CIVIL Y DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, AMBOS,  
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, PRESENTADA POR EL TITULAR  
DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.**

## **HONORABLE ASAMBLEA:**

A la Comisión Permanente de Puntos Constitucionales y de Justicia le fue turnada para su estudio y dictamen la iniciativa reseñada en el título, motivo por el cual los integrantes de la comisión procedimos al estudio y análisis de la iniciativa en comento, analizando en detalle las consideraciones y fundamentos que sirven de apoyo a la propuesta legislativa para proceder a emitir dictamen conforme a las facultades que le confieren los artículos **54** fracción **I**, y **55** fracción **I**, **113** y **114** de la Ley Reglamentaria de Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, al tenor de la siguiente:

## **M E T O D O L O G I A.**

**I.-** En el capítulo de **"ANTECEDENTES"** se da constancia del trámite de inicio del proceso legislativo, de la recepción del turno para la elaboración del dictamen de la referida iniciativa, y del trabajo previo de la comisión dictaminadora.

**II.-** En el capítulo correspondiente a **"DESCRIPCIÓN Y OBJETO DE LA INICIATIVA"**, se sintetiza la propuesta de reforma en estudio.



# PODER LEGISLATIVO

*H. Congreso del Estado de Baja California Sur*

*Comisiones Permanente de Puntos Constitucionales.*

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO

*XIV Legislatura*

**III.-** En el capítulo de "**DEL SENTIDO DEL DICTAMEN**" se expresa si el dictamen se dicta en sentido positivo o negativo.

**IV.-** En el capítulo de "**CONSIDERANDO**" se expresan las razones que sustentan el sentido del presente dictamen.

**V.-** En la sección relativa al "**TEXTO NORMATIVO Y RÉGIMEN TRANSITORIO**", se plantea el sentido del decreto de reforma y el régimen transitorio al que se sujetará el mismo.

## **I.- ANTECEDENTES.**

**1.-** En sesión pública de fecha 03 (tres) de marzo de 2018 (dos mil dieciocho), ante la Mesa Directiva correspondiente al Segundo Periodo de Ordinario de Sesiones del Tercer Año de Ejercicio Constitucional de esta Décimo Cuarta Legislatura al Congreso del Estado de Baja California Sur, fue presentada la iniciativa reseñada en el epígrafe. La iniciativa de mérito fue turnada a la Comisión Permanente de Puntos Constitucionales y de Justicia, para su Estudio y Dictamen.

**2.-** Es pertinente establecer que el iniciador está facultado para poner en marcha el proceso legislativo, ya que de conformidad a lo dispuesto por los artículos **57** fracción **I** de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, y **101** fracción **I** de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado, estos dispositivos facultan al Gobernador del Estado para iniciar Leyes o Decretos ante el Congreso del Estado, por lo que al ser el iniciador el Titular del Poder Ejecutivo del Estado, resulta procedente entrar al estudio y análisis de la Iniciativa que ahora nos ocupa.

**3.-** La Comisión de Puntos Constitucionales y de Justicia, de conformidad con lo establecido en los artículos **54** fracción **I**, y **55** fracción **I**, **113** y **114** de la Ley Reglamentaria de Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, es competente para conocer y dictaminar sobre la iniciativa de referencia.

**4.-** Igualmente es pertinente señalar que es competencia del Congreso del Estado de Baja California Sur legislar en lo relativo en la materia que nos ocupa de conformidad a lo establecido las fracciones **II** y **XLIX** del artículo **64** de la



# PODER LEGISLATIVO

*H. Congreso del Estado de Baja California Sur*

**Comisiones Permanente de Puntos Constitucionales.**

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO

## **XIV Legislatura**

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, por lo que atendiendo a tal supuesto normativo, es también procedente el análisis y dictamen de la iniciativa de cuenta.

Una vez realizado lo anterior, nos avocamos al estudio y valoración de la iniciativa, por lo que una vez culminado su análisis procedemos a emitir el presente dictamen.

## **II.- DESCRIPCIÓN Y OBJETO DE LA INICIATIVA.**

**A.-** Del análisis del contenido de la exposición de motivos de la iniciativa en estudio, se consideran como argumentos fundamentales que sostiene la propuesta legislativa los siguientes:

*En primer término el iniciador señala que las tendencias de ocupación inmobiliaria no hotelera se han modificado de forma tal que los arrendamientos de inmuebles están siendo una opción para los turistas que visitan el Estado de Baja California Sur, aunado a que los propietarios de inmuebles necesitan tener la certeza que los inmuebles de los cuales transmiten el uso y goce, a cambio de una contraprestación monetaria, no serán secuestrados o recuperados tras tortuosas visitas y posteriores juicios.*

*Sostiene que quién busca el uso y goce de un inmueble a partir del pago de una contraprestación debe estar consciente que no se transmite la propiedad del bien, por lo que debe ser conservado en las condiciones que le es entregado y cuidarlo para su restitución al propietario al momento en que se acuerde.*

*Que precisamente, la presente reforma propone la flexibilidad para contratar, tanto en el plazo como en la forma haciendo este acto jurídico más dinámico, ya que propone que el contrato de arrendamiento pueda constar en un documento electrónico en el que haya constancia de la voluntad de las partes para obligarse y que no, necesariamente, deba constar en un documento impreso. Como parte de la reforma se incluye la regulación especial para arrendamiento de inmuebles por*



# PODER LEGISLATIVO

H. Congreso del Estado de Baja California Sur

**Comisiones Permanente de Puntos Constitucionales.**

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO

**XIV Legislatura**  
*temporada limitada.*

*Indica que tal y como se menciona la condición sin la cual se rompe con la posibilidad de tener el uso y goce del inmueble es la falta en el pago de una o más rentas, por lo que se otorga certeza al arrendador al incluirse el derecho irrenunciable para la rescisión del contrato de arrendamiento en caso que el arrendatario incumpla con dicha condición, así como se estipula a su vez la prórroga infinita de la vigencia de los contratos de arrendamiento, asegurando la entrega del bien arrendado al arrendador una vez concluida la vigencia pactada en el contrato de arrendamiento, dando a su vez certeza al arrendatario que se obligó frente al arrendador, pues concluida la vigencia del contrato cesan las obligaciones de dicho tercero.*

*Refiere el proponente que como datos relevantes podemos mencionar que actualmente el INFONAVIT en Baja California Sur cuenta con 30 mil créditos disponibles para sus acreditados pero estos no se ejercen ya que no atienden las necesidades de quienes pueden acceder a ellos; es precisamente esa necesidad de vivienda la que se pretende impulsar a través de medidas más dinámicas respecto al arrendamiento; por otro lado en México, ante la incertidumbre en materia de arrendamiento solo el 15% de la vivienda es de renta cuando en países desarrollados se alcanza hasta un 40% en zonas urbanas.*

*Relata que ha sido política de la presente administración la presentación de iniciativas que armonicen no sólo parte adjetiva, sino la sustantiva de las normas, por ello la presente también incluye la reforma al Código de Procedimientos Civiles, al incluir la regulación del procedimiento sumario en controversias de arrendamiento inmobiliario, en las que también se incluyen aquellas que se intenten contra el fiador o terceros solidarios y las que se intenten contra el arrendador respecto del derecho de preferencia y el pago de daños y perjuicios, a diferencia de que en la actualidad cualquier controversia relacionada con el arrendamiento se tramita en la vía ordinaria trayendo consigo un proceso largo y costoso para todas las partes, por lo que se prevé como un instrumento innovador la posibilidad de mediar las controversias de arrendamiento en cualquier etapa del procedimiento.*

*Indica que en concordancia con la reforma al Código Civil se prevé la posibilidad de que, al demandar la desocupación y pago de rentas, el Juez dicte auto en el que*



# PODER LEGISLATIVO

*H. Congreso del Estado de Baja California Sur*

**Comisiones Permanente de Puntos Constitucionales.**

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO

## **XIV Legislatura**

*además de notificar la desocupación dentro del plazo respectivo, se embarguen y depositen bienes suficientes para cubrir las rentas reclamadas; algo que actualmente no contempla nuestra legislación ya que en muchos casos lejos de ser una solución inmediata el inicio de una demanda, se prolonga la ocupación de los inmuebles sin que se cubran las rentas y sin poder disponer de la propiedad para un nuevo arrendamiento provocando un quebranto económico a los arrendadores y que respecto de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse al arrendador por impedir, obstaculizar o retrasar la práctica de las diligencias ordenadas por el juez, se incluye la figura de responsabilidad solidaria para los administradores del condominio, conjunto residencial o fraccionamiento sin acceso al público, así como a los terceros encargados de su vigilancia que propicien el retraso en el actuar judicial.*

*Señala que al otorgar al arrendatario el derecho a deslindarse de cualquier obligación a su cargo a la conclusión de contrato, se da equilibrio a las partes al establecer que la diligencia de desocupación no se suspenderá aun cuando el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas si el contrato no se encuentra vigente, ya sea porque el contrato llegó a su término o por rescisión.*

*Por ultimo indica que en caso que el arrendatario no acredite la legal posesión del inmueble arrendado, deberá desocupar éste dentro de tres días si el inmueble fue rentado por un periodo limitado en términos del Capítulo VI Bis del Código Civil del Estado, o dentro de quince días si el inmueble sirve para habitación, o dentro de treinta días si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de cuarenta días si fuere rústico, esto también sin duda establece certeza jurídica respecto al acto para ambas partes.*

**B.-** Del estudio y análisis de la exposición de motivos de la iniciativa que nos ocupa, se concluye que esta iniciativa busca como objetivo principal modernizar la figura del arrendamiento a las circunstancias actuales, establecer condiciones de flexibilidad para contratar, tanto en el plazo como en la forma haciendo este acto jurídico más dinámico, así como otorgar mayores garantías jurídicas de protección económica para los arrendadores.

### **III.-DEL SENTIDO DEL DICTAMEN:**



# PODER LEGISLATIVO

*H. Congreso del Estado de Baja California Sur*

**Comisiones Permanente de Puntos Constitucionales.**

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO

## *XIV Legislatura*

Los integrantes de esta Comisión de Estudio y Dictamen coincidimos plenamente con el contenido de la propuesta legislativa realizada por el Ejecutivo del Estado, por tanto consideramos dictaminar en positivo en fondo la propuesta legislativa en con base en la motivación y fundamentos expresados en el siguiente:

### **IV.- CONSIDERANDO:**

**UNICO.-** Los integrantes de esta dictaminadora coincidimos en la necesidad de adecuar la figura del arrendamiento a las circunstancias de nuestra realidad jurídica y social. Las reformas propuestas a los artículos **2311, 2382, 2389 y 2392**; la adición del Capítulo **VI Bis, "Disposiciones especiales del arrendamiento por días, semanas o temporadas"**, que incluye la adición de los artículos **2381 Bis, 2381 Ter, 2381 Quater, 2381 Quinquies, 2381 Sexies**, así como el artículo **2387 Bis** y, finalmente, la derogación de los artículos **2390 y 2391** del Código Civil para el Estado de Baja California Sur, consideramos que otorgan mayor certeza jurídica para el arrendador y garantiza que ante el incumplimiento del arrendatario, inhibiendo juicios largos y demorados que causan pérdidas económicas e inhiben la confianza para arrendar en el futuro.

Dentro de estas modificaciones se establece como cuestión novedosa que el contrato de arrendamiento puede constar como medios electrónicos, siempre que haya constancia de la voluntad de las partes, situación acorde a nuestra realidad actual y desarrollo tecnológico.

También se dispone que cuando se trate de arrendamientos con duración de más de cinco años, deberá otorgarse el contrato respectivo en escritura pública. En tratándose de inmuebles, deberá además inscribirse en el Registro Público de la Propiedad en el folio correspondiente, lo cual dará certeza al arrendador en relación al contrato celebrado y a sus derechos de propiedad.

De igual forma acorde a la realidad se establece con claridad que se podrá conceder el uso o goce de un inmueble a cambio de un precio cierto, por temporada limitada con un plazo que podrá ser desde un día hasta once meses, esta modalidad, no solo dará certeza jurídica al arrendador, situación que incentivará la economía a través de este tipo de arrendamiento, lo cual en la práctica, ya se viene realizando.



# PODER LEGISLATIVO

*H. Congreso del Estado de Baja California Sur*

***Comisiones Permanente de Puntos Constitucionales.***

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO

*XIV Legislatura*

Igualmente como medida de certeza jurídica se contempla que si el arrendatario devuelve el inmueble antes del periodo convenido, cuando se acuerde un solo precio por temporada, este estará obligado a pagarlo íntegro, pero si el arrendamiento se ajusta por periodos concretos durante la temporada limitada a que se sujeta el arrendamiento, el arrendatario sólo está obligado a pagar los períodos corridos y en su caso, la fracción respectiva, hasta la entrega, esta norma dará certeza ambas partes en cuanto a la cantidad justa a pagar por el bien inmueble arrendado y el Juez que en su caso tenga conocimiento de una controversia de arrendamiento tendrá los parámetros para realizar en su caso la condena respectiva

En esta tesis se acortan los periodos intermedios para la conclusión del arrendamiento, en aquellos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso dado a la otra parte en la forma pactada, o en su defecto en forma indubitable en el inmueble objeto del arrendamiento con quince días de anticipación, si el predio es urbano, con tres meses si es rústico, y tratándose del arrendamiento de inmuebles por temporada limitada con tres días de anticipación si se acredita que el inmueble fue rentado por una temporada limitada de uno hasta treinta días, y con seis días si se acredita que el inmueble fue rentado por una temporada limitada de treinta y un días hasta once meses. Esta modificación coadyuvará a que haya menos pérdidas económicas para el arrendador.

De igual forma se establece que el contrato de arrendamiento podrá rescindirse por incumplimiento del arrendatario en el pago de una o más rentas, con ello se da por terminada la confusión entre dos acciones como lo es la rescisoria y la vía especial de desahucio, esta última que se expulsa de nuestro sistema legal con la presente reforma.

En esta tesis y en congruencia con el derecho a la propiedad y a disponer de ella, se establece categóricamente que vencido un contrato de arrendamiento, el arrendatario está obligado a entregar el bien al arrendador en el momento que así se lo indique el arrendador y que en ningún caso operará la prórroga del contrato de arrendamiento ni la tácita reconducción, brindando con ello mayor seguridad jurídica al arrendador y evitando los abusos por partes de inquilinos morosos, lo



# PODER LEGISLATIVO

*H. Congreso del Estado de Baja California Sur*

**Comisiones Permanente de Puntos Constitucionales.**

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO

## **XIV Legislatura**

cual evitará tortuosos juicios con claro perjuicio económico para el propietario del bien inmueble arrendado.

En congruencia con estas modificaciones desaparece de nuestro orden jurídico procesal civil el "juicio especial de desahucio" y se incluye el relativo a "de las controversias de arrendamiento inmobiliario" en el capítulo IV del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, el cual será el juicio relativo a las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario.

Consideramos que estas reformas, adiciones y derogaciones darán una mayor certeza jurídica a las partes que intervienen en un contrato de arrendamiento y abonarán al impulso económico de quienes realizan esta actividad como actividad comercial o bien para no tener un inmueble desocupado por la falta de confianza en quien le arrenda, ya que tendrá la seguridad de emprender una acción jurídica para su recuperación y que le sean pagadas las rentas que dejó de percibir.

Por último, en relación al régimen transitorio se establece que el decreto correspondiente entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur.

Que los juicios de desahucio cuya tramitación inició con anterioridad al Decreto, continuarán tramitándose conforme a la ley aplicable en ese momento hasta su total conclusión y finalmente que se derogan todas las disposiciones legales que se opongán al Decreto que al efecto se emita.

## **V.- TEXTO NORMATIVO Y REGIMEN TRANSITORIO.**

Por las razones anteriormente expuestas y de conformidad con los artículos **113**, **114** y demás relativos y aplicables de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo, quienes integramos las Comisión Permanente de Puntos Constitucionales y de Justicia, nos permitimos someter a la consideración de la Honorable Asamblea, el siguiente:

## **PROYECTO DE DECRETO**



*XIV Legislatura*

# PODER LEGISLATIVO

*H. Congreso del Estado de Baja California Sur*

*Comisiones Permanente de Puntos Constitucionales.*

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO

## EL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

### DECRETA:

**SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSOS ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL Y DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, AMBOS, DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.**

**ARTÍCULO PRIMERO.** -Se **REFORMAN** los artículos **2311, 2382, 2389 y 2392**; se **ADICIONA** el Capítulo **VI Bis**, denominado “**Disposiciones especiales del arrendamiento de inmuebles por temporada limitada**”, que incluye la **ADICION** de los artículos **2381 Bis, 2381 Ter, 2381 Quater, 2381 Quinquies y 2381 Sexies**, así como el artículo **2387 Bis**, y se **DEROGAN** los artículos **2390 y 2391**, todos del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, para quedar de la siguiente manera:

**Artículo 2311.-** El contrato de arrendamiento debe constar en documento impreso suscrito por las partes o bien en medios electrónicos, siempre que haya constancia de la voluntad de las partes. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Cuando se trate de arrendamientos con duración de más de cinco años, deberá otorgarse el contrato respectivo en escritura pública. En tratándose de inmuebles, deberá además inscribirse en el Registro Público de la Propiedad en el folio correspondiente.

### **CAPÍTULO VI BIS.**

Disposiciones Especiales del Arrendamiento  
de Inmuebles por Temporada Limitada.

**Artículo 2381 Bis.-** Se podrá conceder el uso o goce de un inmueble a



# PODER LEGISLATIVO

*H. Congreso del Estado de Baja California Sur*

*Comisiones Permanente de Puntos Constitucionales.*

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO

## *XIV Legislatura*

cambio de un precio cierto, por temporada limitada con un plazo que podrá ser desde un día hasta once meses.

**Artículo 2381 Ter.-** Si el arrendatario devuelve el inmueble antes del periodo convenido, cuando se acuerde un solo precio por temporada, está obligado a pagarlo íntegro; pero si el arrendamiento se ajusta por periodos concretos durante la temporada limitada a que se sujeta el arrendamiento, el arrendatario sólo está obligado a pagar los períodos corridos y en su caso, la fracción respectiva, hasta la entrega.

**Artículo 2381 Quater.** El arrendatario está obligado a pagar la totalidad del precio de renta pactado cuando en el contrato los periodos solo se estipularon como plazos para el pago de la totalidad de la renta.

**Artículo 2381 Quinquies.-** La pérdida o deterioro del inmueble alquilado se presume siempre a cargo del arrendatario, a menos que éste pruebe que sobrevino sin culpa suya. La pérdida o deterioro del inmueble que sobrevenga por Caso Fortuito o Fuerza Mayor será a cargo del arrendatario, si éste usó el inmueble de un modo no conforme con el contrato o con la naturaleza y destino del bien, y sin cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito.

**Artículo 2381 Sexies.-** Para la interpretación y cumplimiento del contrato de arrendamiento de inmuebles por temporada limitada, se estará a lo dispuesto en este Capítulo y las disposiciones de este Título, en la medida que sean compatibles con la naturaleza de dicho arrendamiento, por lo que las disposiciones relativas al contrato de hospedaje no les serán aplicables supletoriamente, ni por analogía.

**Artículo 2382.** Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso dado a la otra parte en la forma pactada, o en su defecto en forma indubitable en el inmueble objeto del arrendamiento con quince días de anticipación, si el predio es urbano, con tres meses si es rústico, y tratándose del arrendamiento de inmuebles por temporada limitada dispuesto en el



# PODER LEGISLATIVO

*H. Congreso del Estado de Baja California Sur*

***Comisiones Permanente de Puntos Constitucionales.***

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO

## ***XIV Legislatura***

Capítulo VI Bis de este Código, con tres días de anticipación si se acredita que el inmueble fue rentado por una temporada limitada de uno hasta treinta días, y con seis días si se acredita que el inmueble fue rentado por una temporada limitada de treinta y un días hasta once meses.

## **CAPÍTULO IX**

Del modo de terminar el arrendamiento

**Artículo 2387 Bis.-** El contrato de arrendamiento podrá rescindirse por incumplimiento del arrendatario en el pago de una o más rentas.

Este derecho es irrenunciable, por lo que cualquier disposición inserta en el contrato de arrendamiento que lo contravenga se tendrá por no puesta.

**Artículo 2389.-** Vencido un contrato de arrendamiento, el arrendatario está obligado a entregar el bien al arrendador en el momento que así se lo indique el arrendador; en todo caso, el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato en el goce y uso del bien, con arreglo a lo pactado para este caso, o en su defecto, a lo que pagaba más un incremento del veinte por ciento.

En ningún caso operará la prórroga del contrato de arrendamiento ni la tácita reconducción.

**Artículo 2390. Derogado.**

**Artículo 2391. Derogado.**

**Artículo 2392.** Vencido el contrato de arrendamiento, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario.



# PODER LEGISLATIVO

*H. Congreso del Estado de Baja California Sur*

*Comisiones Permanente de Puntos Constitucionales.*

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO

*XIV Legislatura*

**ARTICULO SEGUNDO.** Se **REFORMAN** los artículos **297, 473, 474, 475, 476, 478, 479, 480, 481, 482 y 483**, así como la denominación del capítulo IV, para quedar de la siguiente forma: “**De las Controversias de Arrendamiento Inmobiliario**”; se **ADICIONAN** los artículos **473 Bis, 473 Ter, 478 Bis, 483 Bis y 483 Ter** y se **DEROGAN** los artículos **477, 978**; todos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, para quedar de la siguiente manera:

## **Artículo 297. ...**

En los juicios de desocupación no es aplicable el término extraordinario a que se refiere este artículo.

## **CAPÍTULO IV**

### **De las controversias de arrendamiento inmobiliario.**

**Artículo 473.** A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este Capítulo.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros solidarios, por controversias derivados del arrendamiento, se les aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador, el Derecho de Preferencia y el pago de los daños y perjuicios a que se refiere el artículo 2351 del Código Civil del Estado, se sujetará a lo dispuesto en este Capítulo.

Las controversias de arrendamiento serán susceptibles de mediación en cualquier etapa en que se encuentren, en términos de la Ley de Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias del Estado.

**Artículo 473 Bis.** Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este Capítulo, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento



# PODER LEGISLATIVO

*H. Congreso del Estado de Baja California Sur*

***Comisiones Permanente de Puntos Constitucionales.***

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO

***XIV Legislatura***

o documento justificativo del mismo.

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual se hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder.

**Artículo 473 Ter.** Simultáneamente al ejercicio de la acción de desocupación que se funde en la falta de pago de una o más rentas, podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que el inmueble haya sido desocupado y entregado al arrendador.

**Artículo 474.** En el caso previsto por el artículo anterior, recibida la demanda en que se reclame la desocupación y el pago de rentas, el juez dictará auto mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique, con el recibo correspondiente, estar al corriente en el pago de las rentas, o haga pago de ellas en el acto; y no haciéndolo, se le prevenga que dentro de tres días siguientes si el inmueble fue rentado por un periodo limitado en términos del Capítulo VI Bis, o dentro de quince días si el inmueble sirve para habitación, o dentro de treinta días si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de cuarenta días si fuere rústico, proceda a desocuparlo, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa.

Si lo pidiere el actor, en el mismo auto, mandará que se embarguen y depositen bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas. El derecho de señalar los bienes a embargar corresponderá en primer término al arrendador.

En el mismo acto se emplazará a juicio al demandado para que dentro de cinco días hábiles ocurra a oponer las excepciones que tuviere.

Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las rentas o pensiones reclamadas, o exhibiere su importe o prueba del pago o consignación hecha en términos de Ley, se suspenderá la diligencia de embargo, asentándose constancia de estas



# PODER LEGISLATIVO

*H. Congreso del Estado de Baja California Sur*

***Comisiones Permanente de Puntos Constitucionales.***

## DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO

### ***XIV Legislatura***

circunstancias en el acta y agregándose los justificantes que se presenten, para dar cuenta al juzgado. Si se exhibiere el importe reclamado, se mandará entregar al actor sin más trámite.

Si se exhibieren copias de escritos de ofrecimiento de pago y consignación, se pedirán los originales por oficio al juzgado en que se encuentren, así como los correspondientes certificados. Recibidos éstos, se entregarán los certificados al arrendador a cambio de los recibos correspondientes. En caso de presentarse recibos de pago, se mandará dar vista al actor por el término de tres días hábiles. Si el actor no objeta los recibos, se tendrá por conforme con el pago. Si el actor sí objeta los recibos, dentro de los cinco días hábiles siguientes se citará a las partes para la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 478.

Para el caso del artículo 2389 del Código Civil, el juez ordenará que en la diligencia se requiera al arrendatario que acredite estar al corriente con el pago de las rentas, bajo el apercibimiento que, de no hacerlo, se le embargarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas, asimismo, el juez ordenará que requiera al arrendatario que acredite su derecho a ocupar el inmueble con el contrato vigente respectivo, pues en caso contrario, se le ordenará que desocupe el inmueble dentro de los plazos a que se refiere el presente Capítulo.

Los plazos referidos en el presente artículo se computarán por días naturales y son irrenunciables.

**Artículo 475.** Será domicilio legal para hacer el requerimiento y emplazamiento a que se refiere el artículo anterior, la finca o departamento de cuya desocupación se trate. La diligencia se entenderá con el demandado, o en su defecto, con cualquier persona de su familia, domésticos o porteros, excepto si fueren empleados o dependientes del propietario. Si el local se encuentra cerrado, podrá entenderse con el agente de la policía o vecinos, fijándose en la puerta del inmueble el citatorio correspondiente; además, en este último caso, un instructivo, haciendo saber el objeto de la diligencia. Lo mismo sucederá tratándose de un inmueble que se encuentre en condominio, supuesto en el cual, ante la negativa de



# PODER LEGISLATIVO

*H. Congreso del Estado de Baja California Sur*

***Comisiones Permanente de Puntos Constitucionales.***

## DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO

### ***XIV Legislatura***

atención de la diligencia por parte del demandado o negativa de la administración del condominio a permitir el acceso al inmueble o unidad en cuestión, esta se podrá entender con el vigilante del condominio.

Los administradores del condominio, conjunto residencial o fraccionamiento sin acceso al público, así como los terceros encargados de su vigilancia, serán solidariamente responsables de los daños y perjuicios que se le ocasionen al arrendador por impedir, obstaculizar o retrasar la práctica de diligencias que haya ordenado el juez de conocimiento.

**Artículo 476.** Cuando durante el plazo fijado por el artículo 474 para la desocupación exhiba el inquilino el recibo de las rentas adeudadas o el importe de ellas, dará el juez por terminada el procedimiento, sin condenación en costas, siempre que el contrato siga vigente.

Si el recibo presentado es de fecha posterior, o la exhibición del importe de las rentas se hace fuera del término señalado para la desocupación, pero antes de que se dicte sentencia definitiva, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, siempre que el contrato siga vigente, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas.

Cuando el contrato ya no esté vigente, ya sea porque llegó a su término o por rescisión, y el actor haya solicitado la entrega del inmueble en la demanda, el juez deberá siempre ordenar en la sentencia correspondiente la entrega del inmueble dentro de los plazos que marca este Capítulo y el lanzamiento a costa del arrendatario en caso de no desocupar el inmueble en forma voluntaria.

**Artículo 477. Derogado.**

**Artículo 478.** En las controversias de arrendamiento inmobiliario por falta de pago de una o más rentas, solo son oponibles las siguientes excepciones:

I. Pago;



# PODER LEGISLATIVO

*H. Congreso del Estado de Baja California Sur*

***Comisiones Permanente de Puntos Constitucionales.***

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO

*XIV Legislatura*

- II. Impedimento total o parcial para el uso de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor, en los términos de los artículos 2335 y 2336, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2381 Quiquies, todos del Código Civil del Estado;
- III. Privación de uso, proveniente de la evicción, en los términos del artículo 2338 del Código Civil del Estado;
- IV. Privación de uso total o parcial por causa de reparaciones en los términos del Artículo 2349 del Código Civil del Estado, y
- V. Quita o novación.

Las excepciones señaladas en el presente artículo, así como las que procedan conforme al presente Capítulo, en ningún caso suspenderán el procedimiento, salvo la excepción de pago que, de ser declarada procedente, dará por concluido el juicio, a menos que además se haya demandado la entrega del inmueble u otras prestaciones y no haya un contrato vigente para justificar la ocupación del mismo. Las excepciones aquí previstas solo se admitirán si se ofrecen pruebas al respecto, mandándose dar vista con ellas al actor por tres días hábiles, quien podrá dentro de ese plazo ofrecer pruebas. En el caso de la fracción V, únicamente serán admisibles pruebas documentales.

El juez, previa decisión sobre la admisión o no de las pruebas, citará a una audiencia de desahogo de las admitidas y de alegatos, la cual se efectuará dentro de los ocho días hábiles siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia debe efectuarse antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento.

En las controversias de arrendamiento inmobiliario por falta de pago de una o más rentas, son improcedentes la reconvencción y la compensación.

**Artículo 478 Bis.** En cualquier estado del juicio, procede dictar resolución decretando la desocupación del inmueble cuando:



# PODER LEGISLATIVO

*H. Congreso del Estado de Baja California Sur*

***Comisiones Permanente de Puntos Constitucionales.***

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO

***XIV Legislatura***

- I. El inquilino se allane expresamente a la terminación del contrato de arrendamiento;
- II. No haya un contrato o convenio vigente que justifique la ocupación del inmueble;
- III. La prórroga concedida al arrendador se haya consumido durante la tramitación del juicio.

Para los casos previstos en las fracciones I y III de este artículo, el juez deberá otorgar al inquilino un plazo de gracia de diez días naturales tratándose de arrendamientos con vigencia menor a un año, y un plazo de treinta días naturales para todos los demás casos, a fin de que desocupe voluntariamente el inmueble, y aunque no se haga esta declaración, se entenderá sujeto al término expresado.

**Artículo 479.** La sentencia que decrete la desocupación será apelable en el efecto devolutivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de garantía. La sentencia que niegue la desocupación será apelable en ambos efectos.

**Artículo 480.** Si las excepciones fueren declaradas procedentes, en la misma resolución dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento. En caso contrario, en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse los señalados en este Capítulo, o habiéndose concluido el plazo correspondiente, señalará un plazo que no exceda de cinco días hábiles.

**Artículo 481.** La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o, en su defecto, con cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía, vecinos o cualquier ocupante del inmueble, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si fuere necesario u obtener el auxilio de la fuerza pública, sin necesidad de solicitar providencia o auto nuevo al juez. Los muebles y objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán, a costa del ejecutado, por inventario a la demarcación de policía preventiva correspondiente o al local que designe la autoridad municipal, dejándose constancia de esta diligencia



*XIV Legislatura*  
en autos.

# PODER LEGISLATIVO

*H. Congreso del Estado de Baja California Sur*

*Comisiones Permanente de Puntos Constitucionales.*

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO

**Artículo 482.** Verificado el lanzamiento, y en caso de que se hayan embargado bienes, previa liquidación de las rentas adeudadas, se procederá en la vía de apremio.

El ejecutado podrá, antes del remate que se celebre de los bienes que le fueron embargados, librarse de su obligación de pago cubriendo las pensiones y demás accesorios que adeude.

El arrendador podrá adjudicarse los bienes embargados a valor avalúo si en la audiencia de remate nadie se los adjudica. En caso contrario se procederá a segunda almoneda en términos de este Código.

**Artículo 483.** En todo lo no previsto en este Capítulo, regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente Capítulo.

**Artículo 483 Bis.** El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

**Artículo 483 Ter.** Serán aplicables las disposiciones de este Capítulo a los juicios relativos al comodato, depósito, aparcería, transportes y hospedaje, en todo aquello que no sea contrario a su naturaleza.

**Artículo 978. Derogado.**

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

**SEGUNDO.** Los juicios de desahucio cuya tramitación inició con anterioridad al



# PODER LEGISLATIVO

*H. Congreso del Estado de Baja California Sur*

***Comisiones Permanente de Puntos Constitucionales.***

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO

## ***XIV Legislatura***

presente Decreto, continuarán tramitándose conforme a la ley aplicable en ese momento hasta su total conclusión.

**TERCERO.** Se derogan todas las disposiciones legales que se opongan al presente decreto.

**DADO EN SALA DE COMISIONES “LIC. ARMANDO AGUILAR PANIAGUA” DEL PODER LEGISLATIVO DE BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS DIECISIETE DIAS DEL MES DE JULIO DE DOS MIL DIECIOCHO.**

**ATENTAMENTE  
COMISION PERMANENTE  
DE PUNTOS CONSTITUCIONALES Y DE JUSTICIA**

**DIP. JOSE ALBERTO ROBLES SAHUGUN.  
PRESIDENTE**

**DIP. REBECA ESPINOZA AGUILAR.  
SECRETARIA**

**DIP. SALVADOR VARGAS PORTILLO.  
SECRETARIO**