



**CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE,
LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA**



Iniciativa de decreto por el que se modifica el artículo 2847 del Capítulo I “Disposiciones Generales”, Título Séptimo “Del Arrendamiento”, del **Código Civil del Estado de Coahuila de Zaragoza**.

Presentada por el **Profesor Humberto Moreira Valdés, Gobernador Constitucional del Estado de Coahuila**.

Lectura en Correspondencia y turno a Comisión: **1 de Marzo de 2010**.

Turnada a la **Comisión de Gobernación y Puntos Constitucionales**.

Fecha del Dictamen: **10 de Marzo de 2010**

Decreto No. 238

Publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado: **No. 25 / 26 de Marzo de 2010**

Saltillo, Coahuila; a 04 de febrero de 2010

**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
DE COAHUILA DE ZARAGOZA
PALACIO DEL CONGRESO.**

Consolidar a Coahuila como un estado con una economía dinámica y competitiva, que propicie el establecimiento de empresas generadoras de oportunidades de empleo, con salarios dignos y condiciones laborales justas para los coahuilenses, ha sido uno de los objetivos prioritarios de esta Administración.

El reto que enfrentamos no es fácil. El clima de inseguridad que rodea actualmente al país hace aún más compleja la atracción y sostenimiento de inversiones en la entidad. Como gobierno, nos vemos ante la tarea de realizar acciones y medidas que compensen y reviertan los efectos de esta problemática. Así, dentro del Plan Estatal de



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



Desarrollo 2006-2011, en la vertiente *Desarrollo Económico y Empleo* nos propusimos, entre otros, el proveer un ambiente que garantice la seguridad jurídica patrimonial de los inversionistas, a fin de otorgar certeza y confianza a los diversos sectores económicos, que redunde en una mejor calidad de vida de la gente.

Por lo anterior, con el objeto de atraer y conservar la inversión en nuestro Estado, me permito someter ante esta H. Legislatura, la presente iniciativa de reforma al Código Civil del Estado de Coahuila de Zaragoza, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo de un Estado se encuentra determinado por factores económicos, políticos y sociales que inciden de manera directa en el bienestar general de sus habitantes. En momentos críticos como los que atraviesa nuestro país, en los que la economía sufre un proceso de desaceleración, es oportuno reforzar acciones a través de la intervención del Gobierno, con el propósito de generar políticas y estrategias, además de mejorar las ya existentes, que permitan impulsar un desarrollo y crecimiento económico de forma sustentable, equilibrada y a largo plazo.

Como autoridades, es importante enfocar nuestros esfuerzos hacia la atracción de sectores productivos que favorezcan una mayor derrama de recursos dentro de la entidad y otorguen oportunidades de empleo digno, seguro y bien remunerado a todos los coahuilenses. Por ello, nos hemos propuesto desde el inicio de esta Administración, trabajar de la mano con todos aquellos agentes que participan en la economía local, con el fin de establecer las condiciones que contribuyan a la estabilidad económica y al crecimiento sustentable del Estado.

Dentro de nuestra legislación vigente, existen diversas figuras y supuestos susceptibles de mejorar las circunstancias y oportunidades económicas locales para hacer más



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



atractiva la inversión. Un ejemplo de ello es la eliminación de barreras y limitantes formales innecesarias para la instalación de industrias de cualquier rama.

Una de las prácticas más comunes que se presenta en la escena económica del Estado y que influye de manera favorable en el flujo cambiario es el arrendamiento de bienes de diversa índole. El arrendamiento permite el uso determinado de un bien, ya sea con fines de vivienda, instalar un negocio o para el simple disfrute del mismo.

La naturaleza y clasificación del contrato de arrendamiento es variada. Éste puede clasificarse como mercantil, cuando recae sobre muebles con propósito de especulación comercial;¹ como administrativo, cuando los bienes pertenecen a la federación, estados o municipios,² o bien, por exclusión adquirir un carácter civil.³ Sobre éste último se orienta la presente iniciativa, al ser el instrumento que facilita la instalación y asentamiento de empresas o negocios en inmuebles de propiedad privada.

El Código Civil de Coahuila define al arrendamiento como el contrato por el cual las partes se obligan recíprocamente, una –el arrendador– a transferir temporalmente el uso o goce de un bien, y la otra –el arrendatario– a pagar por ese uso o goce un precio cierto.⁴ De esta definición se desprenden las características principales de esta figura jurídica: es un contrato traslativo de uso o de uso y goce, es bilateral, oneroso, conmutativo y temporal.

La temporalidad impuesta por el legislador a los contratos de arrendamiento descansa en consideraciones de índole económico, con el objetivo de mantener en circulación los

¹ Código de Comercio, artículo 75, fracción I.

² Código Civil de la Federación, artículo 2411.

³ Sánchez Medal, Ramón, *De los Contratos Civiles*, ed. Porrúa, vigesimosegunda edición, México, 2007, p. 238.

⁴ Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza, artículo 2835.



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



bienes y evitar su depreciación al estar sujetos a arrendamientos demasiado prolongados. La duración máxima que las partes pueden pactar para los arrendamientos varía según se trate de bienes muebles o inmuebles y del destino que se le pretenda dar a éstos –habitacional, agrícola, ganadero, comercial o industrial. En el caso de Coahuila, este término legal se encuentra señalado en el artículo 2847 del Código Civil:

El arrendamiento de bienes muebles no puede exceder de cinco años; de diez el de inmuebles destinados a habitación o a fines agrícolas o ganaderos; de quince el de inmuebles destinados al comercio o a despachos, oficinas o consultorios de profesionales; y de veinte el de inmuebles destinados al ejercicio de una industria.

Esta disposición bajo la cual se rige la relación arrendaticia, se ha mantenido bajo los mismos términos en nuestro orden legal por casi setenta años –fue tomada del Código Civil de 1941⁵ y trasladada al ordenamiento vigente—, sin que haya sufrido alteración alguna, pese a los cambios acontecidos en el panorama económico y social de Coahuila. Nuestro Estado ha logrado consolidarse como sede de importantes agrupamientos industriales que hacen uso de esta figura con el propósito de mantener presencia y participación permanente en la economía local; por ello, resulta vital mantener e impulsar políticas que estimulen y promuevan la inversión.

El plazo que la ley confiere con el fin de fomentar el tráfico inmobiliario, constituye una restricción a la autonomía de la voluntad de los contratantes respecto a la duración del arrendamiento, en atención a las necesidades y circunstancias de cada caso. Asimismo, al estipular un término tan restringido –el máximo vigente es de veinte años para inmuebles con destino industrial— se disuade la aplicación de recursos en la

⁵ Artículo 2292 del Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza, publicado en el Periódico Oficial en fecha 27 de agosto de 1941.



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



entidad al vulnerar la seguridad económica de las partes, quienes ven en peligro su inversión –materiales, equipamiento, obras y servicios—, y pone en riesgo la estabilidad económica y laboral de la gente.

La legislación civil en materia de contratos debe tener como premisa el proteger los intereses y derechos de las partes, pero siempre bajo el irrestricto respeto a la voluntad de éstas. Esa voluntad no debe verse limitada más que por motivos imperiosos de orden público y, en ese supuesto, tales restricciones deben reducirse a su mínima expresión.

Quienes deciden asentarse en la localidad han vertido esfuerzos y recursos que representan una derrama económica importante para la región, en la que se beneficia de manera directa a la comunidad. Al supeditar la continuidad de las actividades a la renovación de un contrato conforme al término legal, por encima de la voluntad de las partes, se inhibe el crecimiento y genera un grado de incertidumbre a los particulares.

El objetivo de la presente iniciativa es mejorar la competitividad del Estado al eliminar las barreras que pudieran ser factores que inhiban o alejen la atracción de recursos en Coahuila. En efecto, sólo entidades como Nuevo León⁶ y Tamaulipas⁷ establecen plazos que permiten a las partes adecuar la duración del contrato a las circunstancias particulares.

Estamos convencidos de que la voluntad de las partes debe privilegiarse. Las condiciones bajo las cuales se suscribe este acto jurídico son múltiples y variables, por lo que la temporalidad del mismo debe determinarse de común acuerdo entre los contratantes, en atención a la naturaleza y destino que se pretenda dar al bien. Al

⁶ Código Civil del Estado de Nuevo León, artículo 2292, diez años para bienes inmuebles destinados a habitación, cuarenta años para inmuebles destinados al comercio y cincuenta años a industria.

⁷ Código Civil del Estado de Tamaulipas, artículo 1715, quince años para bienes inmuebles destinados a habitación, veinticinco años para inmuebles destinados al comercio y cuarenta años a industria.



CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE, LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA



ampliar el término legal estamos contribuyendo a generar un estado de seguridad jurídica para todos aquellos que confían en Coahuila para invertir sus recursos.

Por lo expuesto anteriormente, en ejercicio de las facultades previstas en los artículos 59 fracción II y 82, fracción I, de la Constitución Política del Estado de Coahuila; 9 y 16, Apartado A, fracción I, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado y 181, fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso del Estado Libre, Independiente y Soberano del Estado de Coahuila, se presenta ante esta Honorable Legislatura para su estudio, análisis y, en su caso, aprobación, la siguiente iniciativa de:

DECRETO

ÚNICO. Se modifica el artículo 2847 del Capítulo I “Disposiciones Generales”, Título Séptimo “Del Arrendamiento”, del Código Civil del Estado de Coahuila de Zaragoza, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 2847. El arrendamiento de bienes muebles no puede exceder de cinco años; de quince el de inmuebles destinados a habitación, y de noventa y nueve el de inmuebles destinados a fines agrícolas o ganaderos, al comercio, despachos, oficinas, consultorios profesionales o al ejercicio de una industria.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Coahuila de Zaragoza.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones legales que se opongan a lo establecido por este Decreto.

Reitero a ustedes las seguridades de mi atenta y distinguida consideración.

**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.
EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**



**CONGRESO DEL ESTADO INDEPENDIENTE,
LIBRE Y SOBERANO DE COAHUILA DE ZARAGOZA**



PROFESOR HUMBERTO MOREIRA VALDÉS