



# GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO



NUMERO DE FOLIO

0531



## HONORABLE PLENO LEGISLATIVO

La suscrita Diputada y suscrito Diputado ambos del Grupo Legislativo del Partido Verde Ecologista de México Tyara Schleske de Ariño y José de la Peña Ruíz de Chávez ambos integrantes de esta Honorable XVI Legislatura del Estado, en ejercicio de la facultad que nos confiere la fracción II del artículo 68 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, así como lo establecido en los artículos 140 y 147 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo y lo dispuesto en la fracción II del artículo 36 y artículo 39 del Reglamento para el Gobierno Interior de la Legislatura, ambos ordenamientos del Estado de Quintana Roo, me permito presentar a la consideración de esta Honorable Soberanía Popular, la presente **INICIATIVA DE DECRETO DE URGENTE Y OBVIA RESOLUCIÓN POR EL QUE SE REFORMA LA FRACCIÓN IV DEL ARTICULO 2687; Y SE ADICIONA LA FRACCIÓN V AL ARTÍCULO 2687 TODOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO** con fundamento en la siguiente:

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho humano a una vivienda es reconocido en el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), así mismo la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 4° establece que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa y que la Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.



## GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO



Por lo anterior cabe precisar que de igual forma y de conformidad a lo establecido por el numeral 5 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 16 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, establecen la capacidad de todo gobernado de dedicarse a la profesión o actividad económica que determinen siempre que el fin sea lícito. Por lo cual dichas actividades se desarrollan en bienes inmuebles rentados para establecer la industria, actividad o profesión que se hayan determinado realizar, es por ello que vigilar y tutelar que el desarrollo de las actividades comerciales de los ciudadanos quintanarroenses se lleven a cabo sin intervención alguna de los sujetos arrendadores es vital para el ejercicio pleno de sus actividades, esto es, debe constar en la normativa el impedimento expreso de no obstaculizar o suprimir servicios con los que cuente el bien inmueble arrendado como lo son: agua potable, luz, internet, gas, entre otros.

De lo anterior se observa que la vivienda y el establecimiento comercial son parte especial de los derechos humanos y es parte de los denominados derechos económicos, sociales y culturales, que se refieren a un nuevo relacionamiento del Estado con la persona humana, en tanto este en su carácter de institución instrumental al servicio de la misma, se obliga a hacer y destinar recursos para la realización progresiva de estos derechos que hacen el pleno desarrollo de la persona humana.

Aunado a ello, hoy en día en México una de las mayores preocupaciones de los propietarios de viviendas y locales comerciales que se rentan es encontrarse con una persona que elude el pago de las rentas, obligando a que los arrendadores tomen medidas necesarias para conseguir el desalojo de la casa tales como puede ser cortar la luz o algún servicio básico a un inquilino que no pague.



## GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO



Ante ello lo primero que se debe de tener en cuenta es que los suministros de agua, luz, internet y gas son considerados elementos básicos en una vivienda o establecimiento comercial arrendado que se considere como habitual, es así que, en caso de interrumpir el abastecimiento de electricidad, el inmueble dejaría de satisfacer la necesidad permanente de vivienda y/o establecimiento comercial del arrendatario, ya que difícilmente sería posible vivir o desarrollar su actividad comercial de esa forma.

En ese sentido el arrendador no puede cortar la luz o algún servicio básico a un inquilino que no paga, dado que el corte de dichos servicios no son medios constitucionalmente válidos para obligar a una persona a desalojar un inmueble donde habita, por el contrario esto constituye un acto que vulnera la dignidad de la persona, ya sea física o moral, si finalmente el arrendador adopta esta medida, se puede considerar como un acto ilegal e incluso el arrendatario podría exigir al arrendador los daños y perjuicios causados por la falta de suministro.

Es así que la limitación y/o la intromisión a los derechos fundamentales de las personas y de las empresas no pueden caer en manos de particulares, sino que necesariamente debe ser efectuado o autorizada por quien tiene autorías para ello, por lo que el mecanismo constitucionalmente valido para proceder al desalojo no es precisamente el corte de los servicios básicos, sino que se debe acudir al proceso judicial correspondiente.

De igual modo es de puntualizar que en la Ciudad de México la Ley Constitucional de Derechos Humanos y sus garantías de la Ciudad de México establece:

*“Artículo 60. Para evitar que los desalojos forzosos o lanzamientos, violen, entre otros derechos, el derecho a una vivienda adecuada, podrán llevarse a cabo sólo*



## GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO



*en casos excepcionales. Antes de realizarse, las personas que serán desalojadas tienen el derecho a: no ser discriminadas, que se estudien todas las demás posibilidades que permitan evitar o minimizar la necesidad de recurrir a la fuerza; la debida indemnización en caso de ser privados de bienes o sufrir pérdidas inmateriales; y contar con las debidas garantías procesales, lo que incluye la obligación del juez de dar audiencia a las personas que puedan ser objeto de un lanzamiento de su domicilio. Las autoridades competentes deben garantizar el adecuado realojamiento, de las personas sin recursos desalojadas, en un radio no mayor a 15 kilómetros tomando como centro el lugar de origen.*

*Las autoridades y poderes públicos de la Ciudad pondrán a disposición la información pública necesaria para conocer el número de personas desalojadas de las viviendas en las cuales tenían su domicilio, el lugar y las causas de los desalojos.*

*El Gobierno de la Ciudad de México, con base en el Plan General de Desarrollo y en el Programa de Ordenamiento Territorial, diseñará, ejecutará y regulará la política habitacional que garantice el pleno cumplimiento de lo establecido en los párrafos anteriores. Esta política contará con la participación de los sectores público, privado, social, y académico”*

De lo anterior se deduce que dicha disposición normativa establece que ninguna persona podrá ser desalojada de bien inmueble alguno **sin mandamiento judicial** emitido de conformidad a las disposiciones constitucionales y legales aplicables al caso concreto, que las leyes en la materia establecerán los procedimientos y modalidades para garantizar el derecho de audiencia, respetar el debido proceso, y procurar en todo momento, la mediación y la conciliación; además de cumplir con las formalidades esenciales del procedimiento.

Derivado de lo anterior el Estado, a través de las diversas leyes, tiene la obligación de garantizar el derecho a las viviendas por lo que en dado caso de que una persona rente una casa para habitarla, desde ese momento el inquilino tiene derecho a una



## GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO



vivienda habitable, esto quiere decir que el apartamento o la casa que alquila debe de ser una vivienda segura y apta para que viva una persona, por lo que en ley debe quedar perfectamente establecido que el corte de servicios básicos constituye una violación grave a los derechos humanos del arrendatario, de lo cual ocurre en forma similar a quien rente un establecimiento para realizar la actividad económica que se decida. Bajo ese contexto dentro del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, en el Artículo 2676 establece que el arrendamiento es el contrato por el cual una persona concede temporalmente a otra el uso y en ocasiones también el goce de un bien, a cambio de un precio cierto, en dinero o en especie, que el arrendatario pagará al arrendador periódicamente y mientras dura ese uso o ese goce.

De igual modo el arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I.- **A mantener el bien arrendado en estado de servir para el uso convenido, y a falta de convenio al respecto, para el uso a que aquél, por su misma naturaleza, estuviere destinado, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;**

II.- **A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso del bien arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;**

III.- **A garantizar el uso o goce pacífico del bien por todo el tiempo del contrato;**  
y

IV.- **A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos del bien, anteriores al arrendamiento.**

Aunado a lo antes mencionado es de observarse que en ningún momento el arrendador pueda suspender el suministro de los servicios básicos de la vivienda



## GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO



como medio de presión para obligar al arrendatario el pago, y en caso de no pagar proceder al desalojo esto constituye un desalojo arbitrario, ilegal y forzoso, así como también lo anterior viola el derecho humano a tener una vivienda adecuada, lo anterior en que existen mecanismos legales a los cual el arrendador puede acudir para exigir el pago.

El Arrendador que actúa de esta manera estaría alterando unilateralmente las condiciones esenciales del contrato, toda que se ha comprometido a mantener en condiciones de habitabilidad de la vivienda y, al cortar la luz o cualquier servicio básico, la vivienda o inmueble para el uso mercantil deja de tener ese carácter de "habitable".

En ese sentido el objeto de la presente iniciativa es salvaguardar y proteger el derecho a una viviendas digna y a la no alteración e intervención de los locales comerciales pues se considera necesario regular que bajo ninguna circunstancia el arrendador como medio de presión para el pago de alquiler podrá suspender el suministro de servicios básicos pues como ya se mencionó en múltiples ocasiones esto constituye en una violación grave a los derechos humanos de los inquilinos por lo que proteger los derechos de los mismos resulta de suma importancia para esta XVI Legislatura del Estado velar por que las personas en búsqueda de una vivienda digna y local comercial no sean desalojadas sin previo aviso y que en el acto se ejerza la presión del pago mediante el corte de servicios básicos.

Para una mayor visualización y estudio de lo anteriormente planteado, se presenta el siguiente cuadro comparativo del texto vigente del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.



# GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO



## CUADRO COMPARATIVO DE LA REFORMA PROPUESTA

Código Civil para el Distrito Federal	Código Civil para el Estado de Quintana Roo	
	TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p><b>ARTÍCULO 2,412.-</b> El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:</p> <p>I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble;</p> <p>II.- A conservar la cosa arrendada en buen estado, salvo el deterioro normal del uso que sufra el inmueble durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; así como, las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del inmueble;</p> <p>III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;</p> <p>IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;</p> <p>V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.</p>	<p><b>Artículo 2687.-</b> El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:</p> <p>I.- A mantener el bien arrendado en estado de servir para el uso convenido, y a falta de convenio al respecto, para el uso a que aquél, por su misma naturaleza, estuviere destinado, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;</p> <p>II.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso del bien arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;</p> <p>III.- A garantizar el uso o goce pacífico del bien por todo el tiempo del contrato; y</p> <p>IV.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos del bien, anteriores al arrendamiento.</p>	<p><b>Artículo 2687.- ...</b></p> <p>I.- a la III.- ...</p> <p><b>IV.- A garantizar el suministro de los servicios básicos para mantener en condiciones de habitabilidad la vivienda o local comercial, mismos que bajo ninguna circunstancia podrán ser suspendidos por incumplimiento de pago. En caso de conductas atribuidas al arrendador por la suspensión de servicios a vivienda, este responderá por los daños y perjuicios ocasionados; y tratándose de locales comerciales además deberá considerarse tal conducta como allanamiento de Morada en Establecimiento Publico Cerrado de</b></p>



*GRUPO LEGISLATIVO DEL  
PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO*



<p>ARTÍCULO 2,421.- El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.</p>		<p>conformidad al Artículo 125 del Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.</p> <p>V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos del bien, anteriores al arrendamiento.</p>
---	--	--

Por todo lo anterior expuesto, sometemos a la consideración de esta Honorable soberanía Popular, la siguiente:

**INICIATIVA DE DECRETO DE URGENTE Y OBVIA RESOLUCIÓN POR EL QUE SE REFORMA LA FRACCIÓN IV DEL ARTICULO 2687; Y SE ADICIONA LA FRACCIÓN V AL ARTÍCULO 2687 TODOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO.**

**Artículo 2687.- ...**

**I.- a la III.- ...**

IV.- A garantizar el suministro de los servicios básicos para mantener en condiciones de habitabilidad la vivienda o local comercial, mismos que bajo ninguna circunstancia podrán ser suspendidos por incumplimiento de pago.

En caso de conductas atribuidas al arrendador por la suspensión de servicios a vivienda, este responderá por los daños y perjuicios ocasionados; y tratándose de



# GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO



locales comerciales además deberá considerarse tal conducta como allanamiento de Morada en Establecimiento Publico Cerrado de conformidad al Artículo 125 del Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos del bien, anteriores al arrendamiento, así como por las suspensiones de servicios atribuidas al arrendador.

## TRANSITORIOS

**Primero.** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

**Segundo.** Se derogan las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

**DADO EN LA SEDE DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO A LOS 17 DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2021.**

  
**DIP. TYARA SHLESKE DE ARIÑO**  
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE AMBIENTE Y  
CAMBIO CLIMÁTICO

  
**DIP. JOSÉ DE LA PEÑA RUÍZ DE CHÁVEZ**  
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE HACIENDA,  
PRESUPUESTO Y CUENTA

