



Dip. Daniel Cubero Cabrales

Fracción Parlamentaria de Morena

"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria".

Iniciativa de Ley por la que se adiciona un segundo párrafo al artículo 2695 del Código Civil del Estado de Tabasco, que presenta el Dip. Daniel Cubero Cabrales, de la Fracción Parlamentaria de Morena.

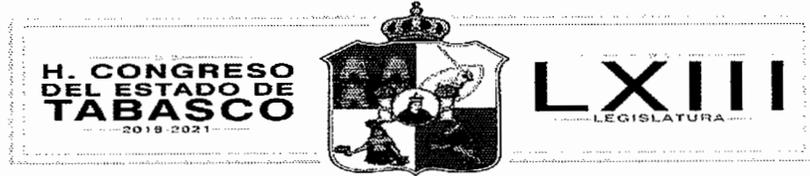
DIP. JESUS DE LA CRUZ OVANDO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
P R E S E N T E

En uso de la facultad que me confieren los artículos 33, fracción II, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco, 22, fracción I, 120 y 121 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado, 78, párrafo primero, y 79 del Reglamento Interior del Congreso del Estado, tengo a bien someter a la consideración de esta Honorable Cámara, la presente **iniciativa de Ley por la que se adiciona un segundo párrafo al artículo 2695 del Código Civil del Estado de Tabasco, en materia de reducción de renta por contingencia sanitaria o declaratoria de emergencia de protección civil, al tenor de la siguiente:**

EXPOSICION DE MOTIVOS

Pensar en lo que estamos viviendo el día de hoy, y en las consecuencias que traerá consigo a la dinámica social el día de mañana esta pandemia, nos obliga a replantear el contenido de nuestros ordenamientos jurídicos en favor de la sociedad.

Ya que el pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que el brote del virus SARS-CoV2 (COVID-19) es una pandemia, derivado del incremento en el número de casos existentes en los países que han confirmado los mismos, por lo que consideró tal circunstancia como una emergencia de salud pública de relevancia internacional, y emitió una serie de recomendaciones para su control.



Dip. Daniel Cubero Cabrales

Fracción Parlamentaria de Morena

"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria".

Diecinueve días después, el gobierno Federal, emitió una Declaratoria de emergencia sanitaria, la cual se publicó en la edición vespertina del Diario Oficial de la Federación, de fecha 30 de marzo de 2020, por causa de fuerza mayor, ante la serie de contagios que se presentaban en el país a causa del virus SARS-CoV2 (COVID-19), en el que se establece que la Secretaría de Salud determinará todas las acciones que resulten necesarias para atenderla.

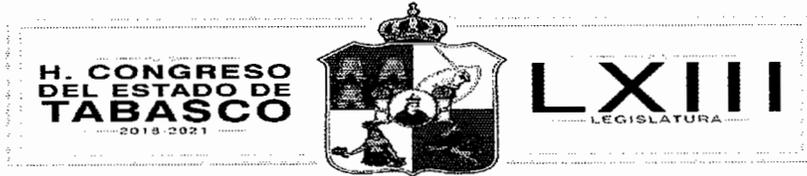
Posteriormente, el 14 de mayo de 2020 se publicó en el Diario Oficial de la Federación un acuerdo mediante el cual la Secretaría de Salud estableció una estrategia para la reapertura de las actividades sociales, educativas y económicas, así como un sistema de semáforo por regiones para evaluar semanalmente el riesgo epidemiológico relacionado con la reapertura de actividades en cada entidad federativa, así como el establecimiento de medidas extraordinarias, mismo que al día siguiente sufrió algunas modificaciones.

Con fecha 29 de mayo de 2020 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el acuerdo por el que la Secretaría de Economía, la Secretaría de Salud, la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, y el Instituto Mexicano del Seguro Social, establecen los Lineamientos técnicos específicos para la reapertura de las actividades económicas consideradas esenciales.

Sin embargo, en ninguno de estos acuerdos o disposiciones se ha contemplado **la protección de derechos económicos de las personas que realizan diversas actividades comerciales consideradas como no esenciales**, o que si bien, podían entrar dentro de esta gamma, sus negocios se encontraban al interior de una plaza o centro comercial, lo cual, les impedía materialmente poder aperturar los mismos, y obtener ganancias para su subsistencia.

Ya que en palabras de Tedros Adhanom, director de la OMS, en una entrevista para la revista "Redacción Medica" señaló que:

"El coronavirus no es solo una crisis de salud pública, sino una crisis que afectara a todos los sectores".



Dip. Daniel Cubero Cabrales

Fracción Parlamentaria de Morena

"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria".

Por ello, debemos pensar no solo en legislar en temas de salud pública, sino en temas que afecten a aquellas actividades económicas que sustentan a Tabasco y a esta gran Nación.

Ya que después de realizar un dialogo con los representantes de la Cámara Nacional de Comercio, y con la vicepresidencia de vivienda y servicios de la misma, hemos observado que muchos de los diversos efectos económicos que ha venido provocando esta pandemia, encontrando entre los principales el cierre inminente de las negociaciones, ante la imposibilidad de poder pagar los compromisos contractuales adquiridos como lo es el pago de renta, teniendo en cuenta que en esta problemática hay una dualidad de personas afectadas.

Por un lado, el arrendador que no recibe la totalidad de su pago por concepto de renta, por el bien inmueble arrendado.

Y por otro lado, los derechos del arrendatario, que por disposición gubernamental, se ven afectados al no poder abrir su negocio, lo que altera de manera inminente su ingreso, y consecuentemente sus compromisos de pago.

En ese tenor se propone consolidar un punto medio, en el cual, ni el arrendador se vea afectado por la falta de pago, ni el arrendatario por cubrir el 100% del valor de la renta.

Por lo que la presente iniciativa busca crear un esquema, en el que sea posible legalmente hablando, que en los casos de emergencias sanitarias como la que se vive actualmente, o cuando se emita una declaratorias de emergencia por las autoridades de protección civil, y que tengan como consecuencia el cierre total o parcial de sus negocios, estos solo se vean obligados al pago del 50% del monto total de la renta.

Ya que esta disminución legal, permitiría que muchas negociaciones en el estado, no se vean afectadas por el cierre temporal ordenado por el estado, a causa de una contingencia diversa como la que vivimos hoy en día. Y a su vez, garantiza al arrendador, que si bien, dejará de percibir el costo total de su renta, esta será solo de carácter temporal, mientras dure la contingencia que le dio origen.



Dip. Daniel Cubero Cabrales

Fracción Parlamentaria de Morena

"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria".

Motivo por el cual, esta reforma obligaría al Gobierno del Estado que al momento de que culmine esta situación se emita una declaratoria especial de fin de contingencia sanitaria, en la cual, se permita el restablecimiento del monto total de la renta en favor del arrendador, derivado de la reapertura normal de sus actividades comerciales o económicas.

Este mecanismo de protección jurídica permitirá, además, restablecer ese esquema de solidaridad y fraternidad entre los tabasqueños, el cual, sabemos que, en un gran número de casos, ya se está dando.

Ya que muchos de los arrendadores, de manera directa han hablado con sus inquilinos, y les han ofrecido una disminución o reducción en el monto de renta.

Pero también existen casos, en que algunos arrendadores, sin importar la situación actual, exigen la totalidad de sus pagos, que conforme a ley, tienen legítimo derecho de exigir, pero, que con esta conducta afectan a la economía local, condenándola al cierre inminente de empresas o negociaciones familiares que solo cuentan con un solo ingreso proveniente de sus negocios.

Cabe destacar, que en este tipo de situaciones, la normativa internacional nos brinda una experiencia de derecho comparado, en la cual puede invocarse en estos casos, **una exención contractual de responsabilidad en caso de una epidemia.**

Que no es otra cosa, que un clausulado de ley, que aunque no esté expresado en un contrato evita que se exija su cumplimiento, dada la existencia de un acontecimiento externa al propio contrato, que no se hayan podido prever, que no se hayan podido evitar por medidas propias y que hayan impedido o, en todo caso, perjudicado gravemente el cumplimiento de las obligaciones de las partes contratantes.

Ejemplo de lo anterior, lo es la exención legal de responsabilidad prevista en el artículo 79 la "Convención de las Naciones Unidas sobre los Contratos de Compraventa internacional de Mercaderías (CIM)" del año 1980.

Mediante dicho instrumento se contribuye a dar seguridad jurídica a los intercambios comerciales internacionales ante diversos escenarios como los de contingencia



Dip. Daniel Cubero Cabrales

Fracción Parlamentaria de Morena

"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria".

sanitaria bajo el principio de "**cláusula rebus sic stantibus**" (estando así las cosas), atendiendo y respetando el principio "**pacta sunt seruanda**" (lo pactado obliga).

Este principio ha dado cabida a la creación de una jurisprudencia española de naturaleza excepcional que incluso ha propiciado entre las aseguradoras de aquel país la **oferta de seguros de pérdida de alquileres**.

Esta disposición jurisprudencial, la cual, no tiene traslación normativa al derecho mexicano, es un mecanismo de restablecimiento del equilibrio contractual de prestaciones ante la presencia de circunstancias extraordinarias que alteran la relación entre las partes.

En ese sentido, nos preocupa que el número de casos de establecimientos comerciales que operan en inmuebles arrendados en el estado y que se han visto afectados por el cierre ordenado por las declaraciones de emergencia emitidas conforme a la legislación vigente, se vean afectados por la imposibilidad de operar de manera ordinaria o de recibir clientela mientras subsista el impedimento, por lo que invariablemente verán mermadas sus expectativas comerciales, limitando su capacidad de pago respecto del pago de la renta del bien inmueble que ocupan.

Y tal vez, en el resto de nuestras vidas y en una generación siguiente, el mundo no vuelva a vivir una situación como la que estamos viviendo actualmente, pero la necesidad de tener previstos en nuestros ordenamientos jurídicos estos casos, es un imperativo que dará respuesta a esta problemática social.

Y como sabemos que todo derecho es cambiante, invito a mis compañeros legisladores a que apoyen esta propuesta en base a los razonamientos expuestos con anterioridad.

Por tal motivo, me permito presentar ante esta Soberanía la siguiente iniciativa con proyecto de decreto para quedar como sigue:

UNICO: Se adiciona un segundo párrafo al artículo 2695 del Código Civil del Estado de Tabasco, para quedar como sigue:



Dip. Daniel Cubero Cabrales

Fracción Parlamentaria de Morena

"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria".

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE TABASCO

ARTICULO 2695.- Disminución de renta o rescisión.

Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso del bien arrendado, no se causará renta mientras dure el impedimento y si éste dura más de dos meses, podrá el arrendatario pedir la rescisión del contrato.

Los arrendatarios de bienes inmuebles en los cuales se realicen actividades de giro comercial y que resulten perturbados en el disfrute de los mismos como consecuencia de la aplicación de declaratoria de emergencia de protección civil o sanitaria emitida por autoridad competente, que traiga aparejada la orden de cesar sus operaciones comerciales del giro que le resulte aplicable, tendrán derecho a una rebaja del 50% de la renta durante el tiempo que dure la declaratoria de emergencia y la prohibición de la apertura de sus comercios sobre la circunscripción territorial en la que se ubique el inmueble.

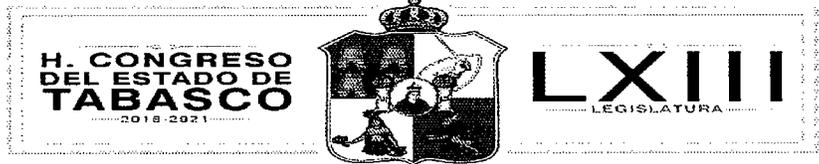
TRANSITORIOS

PRIMERO. - El presente decreto entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Tabasco.

SEGUNDO. - Se derogan todas las disposiciones legales que se opongan al presente Decreto.

Villahermosa, Tabasco a 21 de Septiembre de 2020.

ATENTAMENTE



Dip. Daniel Cubero Cabrales
Fracción Parlamentaria de Morena

"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria".

DIPUTADO DANIEL CUBERO CABRALES
FRACCIÓN PARLAMENTARIA DE MORENA