

LA CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO ARTEAGA, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 63 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL, Y

C O N S I D E R A N D O :

Que el derecho como instrumento de regulación social debe estar articulado en una concordancia inseparable con la realidad social, ajustándose a las necesidades que plantea la vida colectiva.

Que no se puede desconocer el fuerte impacto que sobre las personas con una fuente de ingresos basada en sólo su trabajo, ejerce la crisis económica que en la actualidad afecta al país; principalmente en aquellos que no tienen un hogar propio y tienen que contratar arrendamientos para habitar con su familia.

Que a la fecha se ha observado un notorio y desmesurado incremento en el monto de las rentas, tanto en esta ciudad de Querétaro, como en San Juan del Río, principalmente, y en toda la Entidad, con grave repercusión en los ingresos de la clase media y trabajadora.

Que la prórroga por Ministerio de Ley ha sido un mecanismo al que se ha acudido para la adopción de medidas proteccionistas en favor de los inquilinos, y que en la entidad existe un ordenamiento de esta naturaleza.

Entendiendo que la motivación de la presente Ley se origina en la búsqueda de mecanismos para controlar y minimizar los efectos nocivos de la crisis por la que atraviesa el país, se pretende que su vigencia sea transitoria; pero, comprendiendo que de dejar incierta la duración hasta en tanto no se superen los problemas presentes, implicaría una vaguedad que no es dable admitir en un Estado de Derecho, se ha estimado conveniente fijar la duración del ordenamiento en un año, término al que por regla general, se ajustan los contratos de arrendamiento, y al que se acude con frecuencia en las leyes para fijar un parámetro temporal.

Con la idea de que un régimen jurídico debe comprender no a sujetos singulares, ni a un reducido número de personas, sino a una generalidad, a todos aquellos que se encuentren en la situación jurídica que regula la Ley, porque ello garantiza la igualdad y la justicia; e imbuidos en la convicción de que la problemática económica afecta a todos los sectores, independientemente de sus ingresos, se ha establecido que el régimen de prórroga incluya todo destino de los inmuebles dados en arrendamiento, sea para habitación, para despacho, para comercio, ganadería e inclusive industrial; asimismo, no se ha incorporado ninguna limitación por lo que se refiere a la cuantía de las rentas, ni a una circunscripción geográfica.

Apartándose la Ley del mecanismo operado por ordenamientos similares vigentes, se excluye la posibilidad de aplicación del régimen de prórroga a los contratos que en lo sucesivo se otorgaren, pues se entiende que el objeto de aquella es mantener un estado de cosas en la situación actual, bajo el principio de que no es conveniente limitar una serie de negocios jurídicos que aún no se concretan, que todavía no existen.

Con el propósito de no afectar litigios preexistentes al momento de entrada en vigor de esta Ley, se ha rechazado el recurso utilizado por otras legislaciones de declarar el sobreseimiento de los juicios en trámite y pendientes de resolución, por lo cual se excluye de aplicación del régimen de prórroga a los casos que encuadren en el supuesto mencionado, es decir, que se seguirá el procedimiento ordinario en dichos asuntos, sin que queden contemplados por esta Ley.

Con la intención de elaborar un ordenamiento breve, sencillo, sin incurrir en complicados tecnicismos, se ha deseado remitir la regulación secundaria o accesoria a la Legislación vigente, pues dada la naturaleza transitoria de esta Ley, no hay necesidad de emitir un cuerpo normativo general sobre arrendamiento, y se ha optado por utilizar el marco jurídico actual, cuya característica es el espíritu proteccionista de los inquilinos. Consecuentemente, para la determinación de las figuras substancial y procedimental se debe acudir a la especificidad del Derecho Común, sin tener que reproducir en la presente Ley principios o normas ya regulados por otras leyes. Por esta razón se declaran expresamente aplicables tanto el Código Civil del Estado como la Ley sobre el Arrendamiento del 17 de octubre de 1961 y sus reformas. Así, para resolver una controversia jurisdiccional, para definir las causales de rescisión habrá que fundamentarse en los ordenamientos mencionados. Desde luego que la primer norma supletoria viene a ser la Ley Inquilinaria mencionada, en lo que no se oponga a esta Ley, y los Códigos Civil y Procesal Civil de la entidad, con la misma salvedad.

Se incluye un instrumento de protección del régimen de prórroga de que se trata, consistente en la ineficacia, como sanción para aquellos pactos, cualquiera que sea su modalidad que tengan por objeto el aumento de rentas contrario a la presente Ley.

POR TANTO, DICHA CORPORACIÓN HA TENIDO A BIEN EXPEDIR LA SIGUIENTE:

L E Y

QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN EL ESTADO.

ARTICULO 1.- Se prorrogan, en beneficio de los arrendatarios todos los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles cualquiera que sea su destino y cuantía que estén celebrados al día de entrada en vigor de esta Ley, por el plazo de un año, computado a partir de esa fecha.

ARTICULO 2.- Es de aplicación al régimen al que se refiere el artículo anterior, lo dispuesto por la Ley Inquilinaria del 17 de octubre de 1961 y sus reformas, en cuanto no sea contrario a lo preceptuado por este Ordenamiento.

ARTICULO 3.- Se exceptúan de la aplicación de esta Ley los casos de contratos que se encuentren en trámite judicial y pendientes de resolución.

ARTICULO 4.- No se afecta el derecho de los arrendadores para demandar la rescisión de los contratos, en los términos establecidos por el Código Civil del Estado.

ARTICULO 5.- Las disposiciones de este Ordenamiento son de orden público, irrenunciables e imprescriptibles, por lo que será nulo cualquier pacto en contrario.

T R A N S I T O R I O S :

ARTICULO ÚNICO.- La presente Ley entrará en vigor al siguiente día hábil de su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”.

LO TENDRÁ ENTENDIDO EL C. GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO Y MANDARA QUE SE IMPRIMA, PUBLIQUE Y OBSERVE.

DADA EN EL RECINTO OFICIAL DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO A LOS CUATRO DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS.

**Diputado Presidente,
LIC. LILIANA ALCOCER DE JIMÉNEZ**

**Diputado Secretario,
OCTAVIANO CAMARGO ROJAS.**

Ley publicada en el periódico oficial del Estado “*La Sombra de Arteaga*” el día 07 de octubre de 1982 (No.40)

REFORMAS

Fe de erratas al título de la ley. Publicada el 10 de marzo de 1983 (No.10)