

LEY INQUILINARIA PARA CASOS DE DESASTRES EN EL ESTADO DE COLIMA, publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", sábado 10 de abril del 2004

GUSTAVO ALBERTO VÁZQUEZ MONTES, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso del Estado me ha dirigido para su publicación el siguiente:

DECRETO

EL HONORABLE CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTICULOS 33 FRACCIÓN II 39 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA, EN NOMBRE DEL PUEBLO, Y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que con fecha 20 de octubre del 2003, los Diputados Secretarios de este Honorable Congreso, remitieron a la Comisión dictaminadora el listado de las iniciativas pendientes de dictaminar y presentadas durante el ejercicio constitucional de la legislatura LIII y que en su oportunidad habían sido turnadas para su análisis y dictamen correspondiente a la Comisión de Estudios Legislativos y Puntos Constitucionales.

SEGUNDO.- Que entre las iniciativas listadas en el oficio referido en el considerando anterior, se tiene la relativa a la iniciativa de Ley Inquilinaria para casos de Desastres en el Estado de Colima, misma que fue presentada en ese entonces como petición, por el Ciudadano Mario Anguiano Moreno, la cual, al darle el trámite legislativo, fue turnada a la Comisión de Peticiones y que una vez que fue sometida a estudio y resolución correspondiente, con fecha 11 de abril de 2003, los Diputados Antonio Morales de la Peña, J. Jesús Fuentes Martínez y Rubén Vélez Morelos, en ese entonces todos integrantes de dicha comisión, optaron por hacer propia dicha propuesta para presentarla como iniciativa de ley ante esta Soberanía.

TERCERO.- Que conforme a la exposición de motivos de la iniciativa, proponer una Ley Inquilinaria para casos de Desastres en el Estado de Colima, fue una respuesta surgida a lo acontecido a causa del sismo del 21 de Enero de 2003, ya que a consecuencia de éste se dañaron muchas construcciones (casas habitación, comercios, etc.) que quedaron inhabitables o que por los trabajos de reparación que tuvieron que hacerse, las personas que habitaban en ellas, tanto propietarios como inquilinos tuvieron que salirse de ahí, viéndose obligados a buscar una vivienda o local en buenas condiciones para ubicarse, provocado el aumento de la demanda de viviendas y locales, situación que aprovecharon los propietarios para incrementar de manera significativa el importe de las rentas, con ello se propone que se fije un monto máximo de renta que se pueda cobrar y que éste sea un porcentaje del valor catastral del predio, siendo esta una medida temporal solo mientras dura el estado de emergencia, sin que esto afecte a los propietarios de inmuebles en renta a través de algunas medidas de compensación.

CUARTO.- Que esta comisión dictaminadora después de realizar un minucioso estudio y análisis de sus consecuencias respecto a la iniciativa de ley, llega a la conclusión que de crearse dicha ley en el sentido de proteger tanto a los propietarios como inquilinos en el caso de haber resultado dañados en su vivienda o comercio y que se vean en la necesidad de rentar, no sean objeto de abuso en el importe excesivos de las rentas.

Asimismo, se considera viable que no se abrogue la Ley Reglamentaria del artículo 2288 del Código Civil del Estado publicada en el periódico oficial "El Estado de Colima", tal y como se propone en la iniciativa de referencia, toda vez que el objeto de la misma es específico, esto es, es aplicable únicamente para los casos de desastres en el estado, contrario a la actual ley reglamentaria que es de fines generales y regula todo lo concerniente en materia de arrendamiento, en consecuencia, abrogar esta disposición es dejar de observar otros rubros importantes que no tiene nada que ver en un caso de desastre.

Por otro lado, con lo sucedido el pasado 21 de enero del 2003, nos queda claro, que los afectados en materia de arrendamiento fueron, tanto los inquilinos de casas habitación como los de comercio en pequeño, establecimientos escolares, instituciones de beneficencia y centros sociales de obreros; por ello, es conveniente que se precise con claridad que el interés público de esta ley, no debe ser únicamente los arrendamientos destinados para habitación, sino los rubros que se mencionan anteriormente.

Por último, en cuanto al límite espacial de aplicación de esta ley, cabe precisar que se estará sujeta a la declaratoria que se haga respecto del desastre o emergencia ya sea en todo el estado o los municipios afectados, en ese tenor entonces, esta Ley será aplicable en el lugar que haya sido declarado como zona de desastre.

Por lo anterior, la Comisión que suscribe considera procedente la iniciativa de ley propuestas por la Comisión de Peticiones por los ordenamientos señalados.

Por lo anteriormente expuesto se expide el siguiente:

DECRETO No. 72

"ARTÍCULO ÚNICO.- Se crea la LEY INQUILINARIA PARA CASOS DE DESASTRES EN EL ESTADO DE COLIMA, en los siguientes términos:

LEY INQUILINARIA PARA CASOS DE DESASTRES EN EL ESTADO DE COLIMA

Artículo 1.- La presente ley es de orden público y de observancia general en todo el Estado.

Artículo 2.- Se declara de interés público:

I).- El arrendamiento de casas o viviendas o cualquier inmueble, destinados para habitación, industrias en pequeño y expendios de artículos de primera necesidad.

II).- El arrendamiento de casas o viviendas o cualquier inmueble destinados a establecimientos escolares, instituciones de beneficencia y centros sociales de obreros.

Se exceptúan dentro de las prevenciones de esta ley, los arrendamientos que tengan por objeto destinar las fincas al expendio exclusivo de bebidas alcohólicas.

Artículo 3.- El objeto de esta Ley es regular el monto máximo de la renta de las fincas destinadas para al arrendamiento, cuando por los efectos de algún fenómeno natural, la autoridad federal decreta al Estado o algún municipio de éste, como zona de desastre o emergencia. Para efectos de la presente Ley, se considerara como válida la declaratoria de zona de desastre o emergencia emitida por parte

del titular del ejecutivo estatal, independientemente de aquella que establezcan las autoridades federales en la materia.

Artículo 4.- La presente Ley será aplicable solamente cuando por algún fenómeno natural, la autoridad federal o estatal, decreta al Estado o a algún municipio de éste, como zona de desastre o emergencia.

Artículo 5.- El tiempo de aplicabilidad de la presente Ley será de seis meses, el cual empezará a contar a partir de que el Estado o municipio de éste, por los efectos de algún fenómeno natural, sea declarado como zona de desastre o de emergencia por la autoridad correspondiente.

Artículo 6.- En el caso de que la terminación de un arrendamiento celebrado con anterioridad al inicio de la declaratoria de emergencia, se dé dentro del tiempo de aplicabilidad señalado en el artículo anterior, la renovación o celebración del nuevo contrato deberá sujetarse a las disposiciones de la presente Ley

Artículo 7.- El monto del arrendamiento en las circunstancias previstas en la presente ley, quedara sujeta a las siguientes proporciones: El 3.5 al millar del valor catastral para las zonas populares y del 5 al millar para las zonas residenciales.

El total de las rentas de una casa o vivienda, no podrá exceder en ningún caso del 6% anual sobre el valor catastral de la misma finca.

Artículo 8.- para los efectos de esta ley, se considera valor catastral de las fincas, el que aparezca en las oficinas catastrales correspondientes al lugar de la finca.

Artículo 9.- Los propietarios o inquilinos que estimen que el valor catastral registrado no es el real, podrán ocurrir ante la autoridad municipal respectiva, solicitando una revaluación del predio. El procedimiento se ajustara a los trámites que establezca la ley catastral del lugar de la finca.

Artículo 10.- Todo contrato de arrendamiento celebrado que se contraponga a la presente ley, será nulo de pleno derecho en lo relativo al importe del monto de renta pactado.

Artículo 11.- En el caso que el monto establecido en el contrato de arrendamiento exceda al establecido en la presente ley, no dará lugar para que el inquilino quedé eximido de la obligación de pagar oportunamente el monto que como máximo establece la presente ley, siempre y cuando el contrato de arrendamiento se haya celebrado después de la declaratoria de desastre o emergencia.

Artículo 12.- Si el arrendador se rehusare sin causa justificada a recibir el importe de las rentas, el arrendatario deberá efectuar el depósito de dicho importe ante la autoridad judicial correspondiente o ante la Oficina Central de Depósitos y Consignaciones del Supremo Tribunal de Justicia del Estado.

Artículo 13.- El pago efectuado por el inquilino en cualquiera de las formas antes citadas, lo exime legalmente de su obligación.

Artículo 14.- Durante el tiempo de aplicabilidad de la presente Ley, no procederá el desahucio de la finca o departamento destinado a habitación en los siguientes casos:

En caso de enfermedad grave que lo imposibilite a trabajar, así comprobado mediante el certificado médico expedido por institución oficial, y que no tenga derecho a una pensión dentro de cualquier sistema de seguridad social;

Tratándose de personas mayores de 65 años de edad, de escasos recursos y que no se encuentren afiliados a algún régimen de seguridad social; y
Tratándose de personas discapacitadas.

Artículo 15.- Durante la aplicabilidad de la presente Ley, a los propietarios que den en arrendamiento cualquier bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2º, se les exentará del pago de los impuestos y derechos en la parte proporcional de la totalidad anual que les corresponda y que fijen las leyes de la materia.

Artículo 16.- En todo lo no previsto en la presente Ley, se estará a lo que en materia de arrendamiento disponga el Código Civil vigente en el Estado.

TRANSITORIO

ARTICULO UNICO.- El presente decreto entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial “ El Estado de Colima”.

El Gobernador del Estado dispondrá se publique, circule y observe.”

Dado en el Recinto Oficial del Poder Legislativo a los seis días del mes de abril del año dos mil cuatro. C. CARLOS CRUZ MENDOZA, DIPUTADO PRESIDENTE.- Rúbrica.- C. JOSÉ LUIS AGUIRRE CAMPOS, DIPUTADO SECRETARIO, Rúbrica.-. MARGARITA RAMÍREZ SANCHEZ, DIPUTADO SECRETARIO.- Rúbrica.