

Ciudad Victoria, Tamaulipas, 22 de abril de 2020.

HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO.

Los suscritos, **Ma. Olga Garza Rodríguez, Yahleel Abdala Carmona y Florentino Aarón Sáenz Cobos**, Diputadas y Diputado integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional de la LXIV Legislatura Constitucional del Estado de Tamaulipas, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 64, fracción I, de la Constitución Política del Estado, y 93, numerales 1, 2 y 3, inciso a), y 5, de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado de Tamaulipas, sometemos a consideración del Pleno de esta Honorable Representación Popular, **con carácter de urgente y obvia resolución**, la presente **Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona el Artículo 1737 Bis al Código Civil para el Estado de Tamaulipas en materia de modificación o suspensión de la obligación del pago de rentas durante las emergencias sanitarias declaradas por autoridad competente, conforme a la siguiente:**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A partir de la confirmación del primer caso de COVID-19 en México, a finales del mes de febrero de este año, la propagación acelerada de esta enfermedad por todo el territorio nacional ha representado un gran reto para las autoridades, la ciudadanía y el sector productivo en múltiples rubros además de la salud, como son los derechos laborales, la estabilidad económica, la paz social y la subsistencia de las familias mexicanas, especialmente las que viven en situación de pobreza y vulnerabilidad.

Como consecuencia de lo anterior, el 24 de marzo las autoridades sanitarias a nivel nacional decretaron el inicio de la Fase 2 de la pandemia, abriendo paso a la suspensión de ciertas actividades económicas, la restricción de congregaciones masivas y la recomendación de resguardo domiciliario a la población en general.

Posteriormente, el 30 de marzo, en sesión plenaria del Consejo de Salubridad General encabezado por el Presidente de la República, declaró oficialmente emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor a la epidemia de enfermedad generada por el virus SARS-CoV-2 (Covid-19). Acordando medidas extraordinarias entre las que destacan la suspensión del 30 de marzo al 30 de abril de 2020, de actividades no esenciales en los sectores público, privado y

social, con la finalidad de mitigar la dispersión y transmisión del virus SARS-CoV-2 en la comunidad, para disminuir la carga de enfermedad, sus complicaciones y muerte por COVID-19 en la población residente en el territorio nacional.

En Este acto el Consejo de Seguridad solicitó a las diferentes dependencias del gobierno federal y a los tres órdenes de gobierno en el ámbito de sus respectivas competencias brindar el apoyo para el éxito de la declaración, tomando las medidas necesarias bajo una estrategia coordinada y alineada a los valores y compromisos de la actual administración.

En este sentido, el pasado 3 de abril el Gobierno del Estado de Tamaulipas anunció un paquete de acciones para apoyar a las familias más vulnerables y a los sectores productivos de la Entidad, ante el impacto negativo social y económico provocado por el COVID-19, bajo el programa denominado “Todos Unidos por Tamaulipas” que comprende, entre otras, las siguientes medidas:

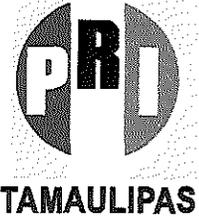
- Destinar un fondo para la adquisición de equipo médico.
- Suministrar a los trabajadores de salud de equipo especializado para el manejo de pacientes.
- Subsidios para el pago del servicio de agua potable durante a los meses de abril y mayo.
- Posponer los pagos de créditos de los microempresarios tamaulipecos que beneficiados a través de los programas de Inversión Tamaulipas.
- Destinar un fondo de 60 millones de pesos para apoyar a más de 20 mil comerciantes semifijos.
- Diferir el pago del impuesto sobre nómina.
- Ampliar los apoyos alimenticios a las familias más vulnerables.

Adicionalmente, el pasado 13 de abril fue puesto en marcha del Centro de Mando COVID-19, un centro de coordinación para monitorear los avances de la pandemia y su incidencia en cada municipio, así como dar seguimiento puntual y eficaz a toda persona contagiada por este virus.

Por supuesto que todas estas acciones contribuirán a atenuar las desafortunadas consecuencias de esta pandemia en nuestro Estado. Sin embargo, la realidad día con día nos muestra que hay muchos más aspectos que debemos tomar en cuenta para ayudar a las familias tamaulipecas ante este acontecimiento histórico a nivel mundial.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO



Uno de estos aspectos es la imposibilidad de las y los tamaulipecos de cumplir con determinadas obligaciones contraídas contractualmente con anterioridad a la propagación de la enfermedad, un hecho que la humanidad hubiera catalogado de ciencia ficción hace apenas algunos meses cuando nada de esto había sucedido.

Por un lado, los despidos de trabajadores y trabajadoras ante el cierre de empresas, comercios, negocios, etéctera; así como las reducciones salariales y los gastos imprevistos en los que tienen que incurrir las familias a consecuencia de esta situación de emergencia, han hecho que el pago de la renta o alquiler de su vivienda se convierta en una carga económica imposible de solventar.

Ante este panorama, las personas corren el riesgo de quedarse sin casa en un momento muy difícil en el que el resguardo domiciliario es la mejor posibilidad que tenemos para mantenernos seguros y a salvo, así como para evitar la propagación de la enfermedad.

Y por otro lado, tenemos a las personas que arrendaron locales comerciales para comercializar bienes o servicios y que han tenido que cerrar sus puertas, y a quienes además se les pide constantemente la solidaridad para no despedir a sus empleados y empleadas. Estas personas además de intentar mantener, al menos en algún porcentaje, el salario de sus empleados, tienen que cubrir cargas fiscales y arrendamientos en muchos de los casos.

Tanto las familias que ven comprometida su vivienda, como las y los comerciantes que ven venir a bajo años de esfuerzo y sacrificios, demandan acciones que los protejan ante la presente contingencia y nosotros como sus representantes populares estamos obligados a responderles.

En virtud de lo anterior, promovemos a través de esta iniciativa modificaciones al Código Civil del Estado para que tanto los arrendatarios de vivienda como de locales comerciales tengan la posibilidad de suspender o modificar los plazos y montos para el pago de la renta durante el tiempo que abarque esta emergencia sanitaria, así como las que pudieran surgir en el futuro.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO



Actualmente la legislación del Estado no prevé de manera expresa que el arrendador esté obligado a dejar de exigir el pago de la renta o disminuir el importe de la misma en caso de una emergencia sanitaria, ni mucho menos incrementarla. Tampoco prevé que el arrendatario pueda solicitar al arrendador una reducción del importe de la renta o suspensión del pago de la misma durante una emergencia sanitaria, pero estamos viviendo una realidad que nos obliga a reconsiderar estos postulados para proteger a la ciudadanía, sin afectar de manera sustancial a las y los propietarios de los inmuebles.

Con esta iniciativa de reforma pretendemos que la ley obligue al arrendador y al arrendatario celebrar un acuerdo respecto de la modificación de los plazos, términos y condiciones en que deberán cubrirse los pagos en el caso de declaratorias oficiales de emergencias sanitarias. Estos acuerdos pueden consistir en posponer el pago de un determinado número de rentas en el tiempo, ya sea en un sólo pago al final del contrato, o bien, en parcialidades durante un número determinado de meses; compensar el valor de las mejoras realizadas, en su caso, por el arrendatario a la vivienda, contra un número determinado de rentas, por mencionar algunas opciones.

Es importante considerar que en ningún momento se pretende eximir de una vez y para siempre el cumplimiento de la obligación de pagar renta, sino de promover un esquema de solidaridad y apoyo mutuo entre las y los tamaulipecos, en un momento crucial para toda la humanidad.

Quienes integramos el Grupo Parlamentario del PRI en este Congreso nos comprometimos a escuchar y atender las demandas ciudadanas en todo momento; por eso, presentamos esta iniciativa que busca dar respuesta a una necesidad real y urgente. La legislación debe responder a la realidad en la que vivimos, de lo contrario es letra muerta; y hoy más que nunca debemos asegurarnos que esta respuesta sea óptima y eficaz.

En razón de todo lo anteriormente fundado y motivado nos permitimos poner a consideración de esta H. Representación Popular **con carácter de urgente y obvia resolución**, el siguiente:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO



PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL ARTÍCULO 1737 BIS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS EN MATERIA DE MODIFICACIÓN O SUSPENSIÓN DE LA OBLIGACIÓN DEL PAGO DE RENTAS DURANTE LAS EMERGENCIAS SANITARIAS DECLARADAS POR AUTORIDAD COMPETENTE.

ÚNICO. Se adiciona el Artículo 1737 bis al Código Civil para el Estado de Tamaulipas, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 1737 BIS.- La obligación a que se refiere la fracción I del artículo 1737, relativa al pago de la renta, deberá suspenderse o modificarse en aquellos casos en los que se determine la limitación de la movilidad, las condiciones laborales y la convivencia social como consecuencia de la declaratoria de emergencia sanitaria realizada por autoridad competente, en los siguientes supuestos:

- I. Arrendamiento de locales dedicados al comercio que expende al público bienes o servicios, y
- II. Arrendamiento de casa habitación.

La declaratoria oficial a que hace referencia el presente artículo no exime el cumplimiento de la obligación del pago de renta por parte del arrendatario, sino la celebración de un acuerdo de buena fe entre el arrendador y el arrendatario respecto de los plazos, términos y condiciones en que deberán de cubrirse los pagos que dejaron de liquidarse durante la contingencia.

El arrendador podrá cobrar un interés moratorio proporcional al tiempo que dejó de cubrirse la obligación principal, la cual no podrá ser mayor a la Tasa Interbancaria de Equilibrio a 28 días.

TRANSITORIO:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO



TAMAULIPAS

ÚNICO. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial del Estado.

Estado de Tamaulipas a, los 22 días del mes de abril del año 2020.

ATENTAMENTE

DIP. MA. OLGA GARZA RODRÍGUEZ

DIP. YAHLEEL ABDALA CARMONA

DIP. FLORENTINO ARÓN SÁENZ COBOS