



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

DECRETO # 97

**LA HONORABLE SEXAGÉSIMA CUARTA
LEGISLATURA DEL ESTADO LIBRE Y
SOBERANO DE ZACATECAS, EN NOMBRE DEL
PUEBLO, DECRETA**

RESULTANDOS:

PRIMERO. En sesión ordinaria del Pleno, celebrada el 8 de marzo de 2022, la Diputada Maribel Galván Jiménez, presentó iniciativa con proyecto de decreto por la cual se reforma el Código Civil del Estado de Zacatecas.

Por acuerdo de la Presidencia de la Mesa Directiva, mediante memorándum 0283, de la misma fecha de lectura, la iniciativa de referencia fue turnada a la Comisión de Justicia para su análisis, estudio y dictamen correspondiente.

La diputada iniciante sustentó su iniciativa en lo siguiente:

ANTECEDENTES



El 10 de agosto de 2019, entró en vigor la Ley Nacional de Extinción de Dominio, reglamentaria del artículo 22 Constitucional. Dicha Ley es producto de una iniciativa global para combatir la criminalidad organizada, por lo que en teoría se encuentra acorde con las Convenciones de las Naciones Unidas contra la Delincuencia Transnacional, contra la Corrupción, contra el Tráfico Ilicito de Estupefacientes y otros instrumentos internacionales que México ha firmado.

Sin embargo, la realidad es que la ley ha generado gran incertidumbre, particularmente en el sector del arrendamiento, el cual es uno de los que en el día a día se contratan de manera informal muchos bienes y servicios; y justamente es en el sector inmobiliario en donde se encuentra la necesidad de hacer ajustes a la legislación civil local para proteger a las partes.

Los extremos de la Ley podrían dejar en una gran vulnerabilidad patrimonial al arrendador, lo que representa la necesidad de que en la legislación se tomen previsiones para que los gobernados puedan proteger su patrimonio y evitar el riesgo de involucrarse en el procedimiento de extinción de dominio.

El objetivo de la Ley Nacional de Extinción de Dominio es la lucha contra la delincuencia organizada, así como la prevención de delitos de alto impacto que afectan considerablemente a la sociedad, por lo que, en la fracción V del artículo 1º de la Ley, establece el catálogo de delitos susceptibles para la aplicación de la extinción de dominio:

- a) Delitos contemplados en la Ley Federal contra la Delincuencia Organizada.
- b) Secuestro.
- c) Delitos en materia de hidrocarburos, petrolíferos y petroquímicos.
- d) Delitos contra la salud.
- e) Trata de personas.
- f) Delitos por hechos de corrupción.
- g) Encubrimiento.
- h) Delitos cometidos por servidores públicos.
- i) Robo de vehículos.
- j) Recursos de procedencia ilícita.
- k) Extorsión.



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

Desafortunadamente la creación de supuestos muy generales, provoca que esta Ley viole diversos derechos fundamentales amparados en nuestra constitución como lo son la presunción de inocencia, debido proceso, garantía de audiencia, respeto a la propiedad privada, irretroactividad de la ley, entre otros.

Hoy en día todas aquellas personas que han logrado tener un patrimonio, y que lo han destinado al arrendamiento, lamentablemente corren el peligro de que les sea aplicado el procedimiento de la extinción de dominio, por diversas hipótesis que podrían configurarse, por ejemplo:

Piénsese que una persona es propietario de una casa, departamento, local comercial, terreno o incluso sobre derechos ejidales y surgen las siguientes situaciones:

1. Mis arrendatarios consumen y/o distribuyen estupefacientes o psicotrópicos ilegales.
2. En la propiedad que tengo dada en arrendamiento, encontraron un vehículo con reporte de robo.
3. En la casa de la cual soy propietaria y que tengo rentada, encontraron a una persona secuestrada.
4. En el local comercial que di en arrendamiento encontraron a personas sujetas a trata de personas.
5. Mis inquilinos han realizado llamadas de extorsión desde el teléfono o localización del inmueble que es de mi propiedad.
6. En la parcela que doy en arrendamiento, se comete un ilícito por un tercero como el robo de hidrocarburos o la siembra de marihuana o amapola.

De los ejemplos anteriores, el dueño o propietario no intervino, ni participó en el hecho delictuoso, es decir, no cometió ningún ilícito, pero bajo los supuestos de la Ley Nacional de Extinción de Dominio, el dueño o propietario tiene posibilidades importantes de perder su patrimonio. Por ello analizaremos la ley y observaremos los requisitos para proteger nuestro patrimonio.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Ley Nacional de Extinción de Dominio, en el artículo 3º establece lo siguiente:



La extinción de dominio es la pérdida de los derechos que tenga una persona en relación con los Bienes a que se refiere la presente Ley, declarada por sentencia de la autoridad judicial, sin contraprestación, ni compensación alguna para su propietario o para quien se ostente o comporte como tal, ni para quien, por cualquier circunstancia, posea o detente los citados Bienes.

De acuerdo al artículo 7º, la acción de extinción de dominio procederá sobre aquellos Bienes de carácter patrimonial cuya Legítima Procedencia no pueda acreditarse, en particular, bienes que sean instrumento, objeto o producto de los hechos ilícitos, sin perjuicio del lugar de su realización, tales como:

I. Bienes que provengan de la transformación o conversión, parcial o total, física o jurídica del producto, instrumentos u objeto material de hechos ilícitos a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 22 de la Constitución;

II. Bienes de procedencia lícita utilizados para ocultar otros Bienes de origen ilícito, o mezclados material o jurídicamente con Bienes de ilícita procedencia;

III. Bienes respecto de los cuales el titular del bien no acredite la procedencia lícita de éstos;

IV. Bienes de origen lícito cuyo valor sea equivalente a cualquiera de los Bienes descritos en las fracciones anteriores, cuando no sea posible su localización, identificación, incautación, aseguramiento o aprehensión material;

V. Bienes utilizados para la comisión de hechos ilícitos por un tercero, si su dueño tuvo conocimiento de ello y no lo notificó a la autoridad por cualquier medio o tampoco hizo algo para impedirlo, y

VI. Bienes que constituyan ingresos, rentas, productos, rendimientos, frutos, accesorios, ganancias y otros beneficios derivados de los Bienes a que se refieren las fracciones anteriores.



Los derechos de posesión sobre Bienes que correspondan al régimen de propiedad ejidal o comunal, podrán ser objeto de extinción de dominio.

De lo anterior, se puede verificar que el dueño o propietario que no intervino, ni participó o coparticipó en el hecho delictuoso, puede ser sujeto de la pérdida de los derechos que tenga en relación con los bienes de su propiedad, inclusive si se trata de una propiedad ejidal.

El procedimiento de extinción de dominio es de naturaleza civil y se tramita en una vía especial, distinta e independiente al procedimiento penal que se lleve a cabo. La acción de extinción de dominio es ejercida por el Ministerio Público, dicha acción es imprescriptible, salvo el caso de los bienes de destinación ilícita, , en ese caso la acción prescribirá en 20 años.

Los elementos de la “extinción de dominio” son los siguientes:

1. La existencia de un hecho ilícito.
2. La existencia de algún bien de origen o destinación ilícita.
3. El nexo causal de los dos elementos anteriores.
4. El conocimiento que tenga o deba haber tenido el titular, del destino del bien al hecho ilícito, o de que sea producto del ilícito. Este elemento no se cumplirá, si el dueño del bien acredita haber estado impedido para conocerlo.

Estos serán los elementos que deberá acreditar el Ministerio Público, y que en su momento calificará el juez, para saber si el procedimiento de extinción de dominio, resulta o no procedente; pero lamentablemente esto no es garantía de la “disposición anticipada” y “venta anticipada”. Entendido por estos conceptos lo siguiente:

Disposición Anticipada: Asignación de los bienes durante el proceso de extinción de dominio previo a la emisión de la resolución definitiva para su uso, usufructo, asignación o



aprovechamiento de los bienes para programas sociales o políticas públicas prioritarias.

Venta Anticipada: La enajenación de bienes previo a la emisión de la sentencia definitiva en materia de extinción de dominio.

Ambos conceptos son nuevos en la Ley y resultan violatorios de algunos derechos humanos tales como la seguridad jurídica y el derecho de propiedad.

El procedimiento constará de dos etapas:

- a) Etapa Preparatoria, que estará a cargo del Ministerio Público, en la cual se realizarán las investigaciones y se deberá acreditar los elementos de acción. En esta etapa, el Ministerio Público está facultado para solicitar ciertas medidas cautelares como el aseguramiento de bienes. En esta etapa se notificará a la persona afectada una vez ejecutada la medida cautelar, es decir después de haber asegurado su bien.
- b) Etapa Judicial, comprende las fases de admisión, notificación, contestación de la demanda, audiencia inicial, audiencia principal, recursos y ejecución de la sentencia. En este caso, el Ministerio Público también puede solicitar la aplicación de medidas cautelares o incluso la ampliación de las mismas, se tramitará vía incidental y el Juez estará impedido de prejuzgar sobre la legalidad de la situación o sobre las circunstancias relativas al fondo del asunto.

Si el Ministerio Público no llega a obtener una sentencia favorable sobre los bienes objeto de la acción de extinción de dominio y ya se dispusieron los bienes, queda expedito el derecho de la parte demandada o de la persona afectada para pedir el pago de daños y perjuicios en un juicio diferente.

En caso de que el Juez declare improcedente la acción de extinción de dominio, se ordena la devolución de los bienes no extintos de manera inmediata cuando no sea posible, ordenar la entrega de su valor actualizado a su legítimo propietario o poseedor.



La Ley Nacional de Extinción de Dominio, deja entrever que, si existe “buena fe” debidamente acreditada, esta podría oponerse ante el Juez la aplicación de la acción de extinción de dominio.

Artículo 2. Para efectos de esta Ley se entenderá por:

...

III. Buena Fe: Conducta diligente y prudente exenta de culpa en todo acto o negocio jurídico relacionado con los Bienes objeto del procedimiento de extinción de dominio; Artículo 12. Ningún acto jurídico realizado sobre Bienes afectos a la acción de extinción de dominio los legitima, sin perjuicio de los derechos de terceros de Buena Fe. En todos los casos, se entenderá que la adquisición ilícita de los Bienes no constituye justo título.

Artículo 15. Se presumirá la Buena Fe en la adquisición y destino de los Bienes. Para gozar de esta presunción, la Parte Demandada y la o las personas afectadas, dependiendo de las circunstancias del caso, deberán acreditar suficientemente, entre otras:

I. Que consta en documento, de fecha cierta y anterior a la realización del Hecho Ilícito, de conformidad con la normatividad aplicable;

II. Que oportuna y debidamente se pagaron los impuestos y contribuciones causados por los hechos jurídicos en los cuales funde su Buena Fe, o justo título;

III. Que el bien susceptible de la acción de extinción de dominio fue adquirido de forma lícita y en el caso de la posesión, que esta se haya ejercido además el derecho que aduce de forma continua, pública y pacífica. La publicidad se establecerá a través de la inscripción de su título en el registro público de la propiedad correspondiente, siempre que ello proceda conforme a derecho y en otros casos, conforme a las reglas de prueba;

IV. La autenticidad del contrato con el que pretenda demostrar su justo título, con los medios de prueba idóneos, pertinentes y suficientes para arribar a una convicción plena del acto jurídico y su licitud;

V. El impedimento real que tuvo para conocer que el bien afecto a la acción de extinción de dominio fue utilizado como instrumento, objeto o producto del Hecho



Ilícito o bien, para ocultar o mezclar Bienes producto del Hecho Ilícito;

VI. En caso de haberse enterado de la utilización ilícita del bien de su propiedad, haber impedido o haber dado aviso oportuno a la autoridad competente. Se entenderá por aviso oportuno, el momento en el cual la Parte Demandada o la Persona Afectada, hace del conocimiento a la autoridad competente por cualquier medio que deje constancia, de la comisión de conductas posiblemente constitutivas de los ilícitos materia de la extinción de dominio, en el bien del que sea titular, poseedor o tengan algún derecho sobre él, siempre y cuando se realice antes de su conocimiento de la investigación, la detención, el aseguramiento u otras diligencias necesarias para el resguardo de los detenidos o Bienes, o

VII. Cualquier otra circunstancia análoga, de conformidad con la normatividad aplicable.

En cualquier momento del proceso, el Juez permitirá que la Parte Demandada o la o las personas afectadas acrediten los supuestos anteriores, en todo acto jurídico relacionado con los Bienes objeto de la acción de extinción de dominio.

Artículo 184. Son causas justificadas para que el Ministerio Público o el servidor público en quien delegue esa facultad, previo acuerdo con el Fiscal, pueda solicitar el levantamiento de la medida cautelar: I. La constancia fehaciente en los autos de que los Bienes objeto de la medida fueron adquiridos por un tercero de Buena Fe;

...

Arrendador:

- a) Escritura pública debidamente inscrita ante el registro público de la propiedad y de comercio.
- b) Pago y acuse de los impuestos y contribuciones que se causaron al momento de la adquisición del bien, como lo pueden ser impuesto sobre la renta, impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, impuesto al valor agregado (cuando corresponda), derechos registrales, etcétera.



- c) Cédula del registro federal de contribuyentes.
- d) Certificado de libertad de gravamen actualizado.
- e) Contrato de arrendamiento, elaborado por especialistas en la materia, que incluyan la cláusula de extinción de dominio y prohibición de subarrendamiento, ratificado ante fedatario público.
- f) Emisión de los CFDI's (Comprobantes Fiscales Digitales por Internet), que se emiten en razón al contrato de arrendamiento en mención.
- g) Declaración de impuestos y formato D-32 (opinión de cumplimiento de obligaciones).
- h) Solicitud de fianza o garantía, ante el incumplimiento de contrato o en su defecto ante la aplicación de la acción de extinción de dominio.
- i) Investigación legal y crediticia sobre el arrendatario y fiador cuando corresponda.
- j) En el caso de que sea administrado por un tercero, el contrato respectivo que reúna los requisitos anteriores.

Sin duda, la Ley Nacional de Extinción de Dominio, conlleva mayores deberes para los contratantes, cargas fiscales, prevenciones frente a terceros, para evitar poner en riesgo nuestro patrimonio o incluso nuestras libertades.

Es importante resaltar que, aunque la Ley Nacional de Extinción de Dominio sea una norma que rige para todas las personas independientemente de su ubicación territorial en México, las normas civiles locales son supletorias, por lo que a nivel estatal es importante establecer disposiciones para que se tomen las debidas precauciones a fin de que los contratantes formalicen sus obligaciones para no poner en riesgo su patrimonio.

CONSIDERANDOS:

PRIMERO. COMPETENCIA. La Comisión de Justicia de la Honorable Sexagésima Cuarta Legislatura del Estado de Zacatecas, sustentada en lo previsto por los artículos 130, 131, fracción XIX; 132 fracción V y 152, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Zacatecas, es competente para

conocer, analizar y aprobar la iniciativa de reforma sometida a su consideración.

SEGUNDO. ANTECEDENTES. Colombia fue el primer país de Latinoamérica que previó en su legislación la *extinción de dominio*, en 1996; a partir de ahí, dicha figura comenzó a regularse en otros países del continente.

En México, la extinción de dominio fue producto de la reforma constitucional en materia penal del 18 de junio de 2008, por la cual se determinó, además, el establecimiento del sistema penal acusatorio; la citada figura jurídica fue regulada en el artículo 22, en los términos siguientes:

Artículo 22. ...

... En el caso de la extinción de dominio se establecerá un procedimiento que se regirá por las siguientes reglas:

- I. Será jurisdiccional y autónomo del de materia penal;
- II. Procederá en los casos de delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos y trata de personas, respecto de los bienes siguientes:
 - a) Aquellos que sean instrumento, objeto o producto del delito, aún cuando no se haya dictado la sentencia que determine la responsabilidad penal, pero existan elementos suficientes para determinar que el hecho ilícito sucedió.
 - b) Aquellos que no sean instrumento, objeto o producto del delito, pero que hayan sido utilizados o destinados a ocultar o mezclar bienes producto del delito, siempre y cuando se reúnan los extremos del inciso anterior.



c) Aquellos que estén siendo utilizados para la comisión de delitos por un tercero, si su dueño tuvo conocimiento de ello y no lo notificó a la autoridad o hizo algo para impedirlo.

d) Aquellos que estén intitulados a nombre de terceros, pero existan suficientes elementos para determinar que son producto de delitos patrimoniales o de delincuencia organizada, y el acusado por estos delitos se comporte como dueño.

III. Toda persona que se considere afectada podrá interponer los recursos respectivos para demostrar la procedencia lícita de los bienes y su actuación de buena fe, así como que estaba impedida para conocer la utilización lícita de sus bienes.

Después de la citada reforma constitucional, se emitió la Ley Federal de Extinción de Dominio, el 29 de mayo de 2009, abrogada con la entrada en vigor de la Ley Nacional de Extinción de Dominio, publicada el 9 de agosto de 2019 en el Diario Oficial de la Federación.

En nuestro Estado, el ordenamiento legal que regulaba esta figura se publicó el 2 de marzo de 2011 y, lo mismo que la ley federal, fue abrogada con la entrada en vigor de la Ley Nacional.

La extinción de dominio ha sido, desde su creación, una figura controvertida, dadas sus implicaciones en la esfera jurídica de los gobernados.

En fechas recientes, el 21 de junio de 2021, la Suprema Corte de Justicia de la Nación resolvió la invalidez de diversos



artículos de la Ley Nacional de Extinción de Dominio, con motivo de la demanda de acción de inconstitucionalidad promovida por la Comisión Nacional de los Derechos Humanos.

H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

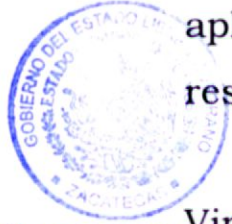
En relación con esta figura jurídica, el investigador Alberto Martínez Morales expresa lo siguiente:

La finalidad de la extinción de dominio es reducir la capacidad financiera y económica de los grupos de la delincuencia organizada, que entre otras actividades, se dedican al narcotráfico; sin embargo, su operación jurídica, ha propiciado que se vulnere el derecho humano de presunción de inocencia de personas que no tienen ninguna relación con el narcotráfico, constituyendo este último, un aspecto crítico de la extinción de dominio. Ante tal situación surge la interrogante sobre si “el Estado Mexicano viola el principio de presunción de inocencia” establecido en la Convención Americana de Derechos Humanos”.¹

Conforme a lo anterior, con dicha figura el Estado mexicano ha buscado contar con herramientas más efectivas para hacer frente a la delincuencia organizada, sin embargo, sus resultados no han sido del todo positivos, y ha propiciado, en gran medida, la vulneración de los derechos humanos de los mexicanos.

En tal contexto, un cuestionamiento común ha sido la dificultad que tienen los propietarios de bienes inmuebles para acreditar la licitud del arrendamiento cuando los inquilinos lo utilizan en actividades delictivas, toda vez que las autoridades, en lugar de

¹ <https://ux.edu.mx/wp-content/uploads/9-ANALISIS-HISTORICO-DE-LA-FIGURA-JURIDICA-DE-LA-EXTINCION-DE-DOMINIO-EN-MEXICO..pdf>




aplicar el principio de presunción de inocencia asumen la responsabilidad del arrendador en la comisión de los delitos.

Virtud a ello, coincidimos con el contenido de la iniciativa la cual busca otorgar una mayor protección a los arrendadores de bienes inmuebles, para que cuenten con elementos de defensa adecuados, en caso de verse involucrados en algún proceso de extinción de dominio.

Con lo anterior, se contribuye al respeto del principio de presunción de inocencia y, por supuesto, al principio de debido proceso, derechos humanos previstos en nuestra carta magna y que con motivo de la aplicación de la referida figura jurídica, extinción de dominio, han sido vulnerados por las autoridades.

TERCERO. IMPACTO PRESUPUESTAL. La dictaminadora estimó que se atiende lo dispuesto por los artículos 16 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; 27, 28, 29, 30, 31, 32 y 33 de la Ley de Austeridad, Disciplina y Responsabilidad Financiera del Estado de Zacatecas y sus Municipios, en razón de lo siguiente:

La presente modificación legal no implica ni propone crear nuevas estructuras administrativas, ni tampoco se incrementa o disminuye algún capítulo del gasto que no haya sido contemplado con anterioridad, es decir, de acuerdo con el texto



vigente del ordenamiento que se reforma, sino que únicamente se realizan modificaciones que precisan un supuesto jurídico que ya es atendido por los órganos del Poder Judicial del Estado, por lo que se cuenta con la estructura administrativa y recursos económicos necesarios para su implementación. En ese sentido, es claro que la incorporación de la presente reforma al marco jurídico no implica un aumento de recursos humanos, materiales o financieros adicionales a los que se han previsto para los órganos aplicadores de la norma.

En ese tenor, estimando que el espíritu y efectos del impacto presupuestario consisten en lograr que la aprobación y ejecución de nuevas obligaciones financieras derivadas de la legislación local, se realicen en el marco del principio de balance presupuestario sostenible, el cuerpo dictaminador es de la opinión de que la presente reforma cumple con el citado principio, al no generar un compromiso económico que supere los ingresos asignados para las instituciones que se involucran en el cumplimiento de los objetivos de este instrumento.

En los términos señalados, la Comisión Legislativa estimó pertinente emitir el presente instrumento en sentido positivo, con base en los argumentos expresados.

H. LEGISLATURA
DEL ESTADO



CUARTO. RESERVAS. En sesión ordinaria de fecha 30 de marzo del presente año, el Diputado Jehú Eduí Salas Dávila, en la etapa de la discusión en lo particular, presentó una reserva respecto del Dictamen de comisiones de estudio, misma que fue aprobada en los términos propuestos.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 152 y 153 del Reglamento General del Poder Legislativo, en nombre del Pueblo es de Decretarse y se

DECRETA

SE REFORMA UN DISPOSITIVO DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE ZACATECAS.

ÚNICO. Se reforma el artículo 1764 del **Código Civil para el Estado de Zacatecas**, para quedar como sigue:

Artículo 1764. El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando **se trate de bienes inmuebles, en cuyo caso se inscribirá ante la autoridad municipal facultada para llevar a cabo dicha inscripción, conforme a lo establecido en el Apartado G, del artículo 1810 de este Código. En caso de que el monto del arrendamiento supere el valor diario de trescientas ocho unidades de medida y actualización vigente**



en el lugar de la ubicación del inmueble, ya sea rústico o urbano, el contrato **deberá** otorgarse en escritura pública.

H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

TRANSITORIOS

Artículo primero. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado.

Artículo segundo. Se derogan las disposiciones que contravengan el presente Decreto.

COMUNÍQUESE AL EJECUTIVO DEL ESTADO PARA SU PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.

DADO en la Sala de Sesiones de la Honorable Sexagésima Cuarta Legislatura del Estado, a los treinta días del mes de marzo del año dos mil veintidós.



PRESIDENTE

DIP. JOSÉ XERARDO RAMÍREZ MUÑOZ

SECRETARIA

Maria del Mar de Ávila
**DIP. MARÍA DEL MAR DE ÁVILA
IBARGÜENGOYTIA**



SECRETARIO

Nieves Medellín Medellín
DIP. NIEVES MEDELLÍN MEDELLÍN