



INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

UNIDAD TÉCNICA DE FISCALIZACIÓN
Oficio Núm. INE/UTF/DRN/17995/2022
Asunto. - Se responde consulta.

Ciudad de México, 28 de septiembre de 2022.

LIC. JUAN MIGUEL CASTRO RENDÓN
REPRESENTANTE PROPIETARIO DE
MOVIMIENTO CIUDADANO ANTE EL CONSEJO
GENERAL DEL INSTITUTO NACIONAL
ELECTORAL.

P R E S E N T E

Con fundamento en los artículos 192, numeral 1, inciso j) de la Ley General de Instituciones y Procedimientos Electorales y 16, numeral 4 del Reglamento de Fiscalización, se da respuesta a su consulta recibida el veintiséis de septiembre de dos mil veintidós, por la Unidad Técnica de Fiscalización.

I. Planteamiento de la consulta

Mediante oficio número MC-INE-304/2022, de fecha veintitrés de septiembre de dos mil veintidós, se realiza una consulta a la Unidad Técnica de Fiscalización, cuya parte conducente se transcribe a continuación:

“(…)

CONSULTA

- 1. Al amparo de lo dispuesto por los artículos, 2401, 2480 y 2481 del Código Civil para el distrito federal, vigente para la Ciudad de México, ¿Es posible suscribir un contrato de subarrendamiento?*
- 2. La persona moral que nos subarrendará el bien que no es de su propiedad, pero que derivado de la aplicación de una cláusula contenida en el contrato primigenio, en la cual el propietario del bien inmueble, le autorizó por escrito a (subarrendar), el mismo, ¿Qué requisitos normativos deberá cumplir?*

(…)”

Al respecto, de la lectura integral al escrito de la consulta, esta Unidad Técnica de Fiscalización (en adelante UTF) advierte que el Representante Propietario del partido Movimiento Ciudadano ante el Consejo General del Instituto Nacional Electoral solicita orientación respecto a la viabilidad de suscribir un contrato de subarrendamiento de un bien inmueble, y de ser afirmativo, señalar los requisitos que deberá cumplir el contrato a celebrar.

II. Marco Normativo Aplicable

De conformidad con el artículo 41 bases I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (en adelante CPEUM) los partidos políticos tienen la naturaleza de entidades de interés público, con la finalidad de conferir al Estado la obligación de asegurar las condiciones



INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

UNIDAD TÉCNICA DE FISCALIZACIÓN
Oficio Núm. INE/UTF/DRN/17995/2022
Asunto. - Se responde consulta.

para su desarrollo, así como de propiciar y suministrar el mínimo de elementos que requieran en su acción en el ámbito de sus actividades ordinarias y de campaña.

En ese sentido, el carácter de interés público implica ser un conducto para hacer posible la participación de los ciudadanos en la vida democrática del país, por lo que reconocerlo deriva en el consecuente otorgamiento de prerrogativas, como lo es el uso de recursos públicos, el cual se encuentra limitado en cuanto a su destino, en tanto que, por definición, el financiamiento de los partidos políticos, constituye un elemento cuyo empleo sólo puede corresponder con los fines señalados por la ley.

En virtud de lo anterior, tales fines se constriñen a lo siguiente:

- Promover la participación del pueblo en la vida democrática.
- Fomentar el principio de paridad de género.
- Contribuir a la integración de la representación nacional.
- Hacer posible el acceso de los ciudadanos al ejercicio del poder público.

En ese orden de ideas, el artículo 51 de la Ley General de Partidos Políticos (en adelante LGPP) dispone que los institutos políticos tendrán derecho al financiamiento público de sus actividades, independientemente de las demás prerrogativas conferidas en la misma Ley, señalando que los conceptos a que deberá destinarse, será para el sostenimiento de las actividades siguientes:

- Actividades ordinarias permanentes,
- Gastos de campaña, y
- Actividades específicas como entidades de interés público.

Ahora bien, el artículo 72 de la LGPP establece la obligación de reportar los ingresos y gastos del financiamiento para actividades ordinarias, haciendo referencia a los rubros que se consideran como gasto ordinario: el gasto programado, utilizado con el objetivo de conseguir la participación ciudadana en la vida democrática, la difusión de la cultura política y el liderazgo político de la mujer; el gasto de procesos internos de selección de candidatos; los sueldos y salarios del personal, **arrendamiento de bienes muebles e inmuebles**, papelería, energía eléctrica, combustible, viáticos y **otros similares**.

En ese sentido, de conformidad con lo establecido en los artículos 60, numeral 1 incisos a), f) y k) de la LGPP y 18 numeral 2; 35 numeral 1; 37 numeral 1; 38 numeral 3; 39 numeral 3, inciso a, y 40 numeral 1 del Reglamento de Fiscalización (en adelante RF) los partidos políticos, tanto en el caso de los Procesos Electorales como en el Proceso Ordinario, deben realizar los registros contables mediante el Sistema Integral de Fiscalización.

En concordancia con lo anterior, el artículo 168, numeral 1, inciso g) del RF enlista todos aquellos conceptos que no se considerarán como Gasto Programado, y que por exclusión deberán considerarse parte del gasto ordinario en su especie gastos operativos, véase:



INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

UNIDAD TÉCNICA DE FISCALIZACIÓN
Oficio Núm. INE/UTF/DRN/17995/2022
Asunto. - Se responde consulta.

“... g) Gastos operativos relacionados con el mantenimiento, de manera enunciativa más no limitativa, gastos por pago de líneas telefónicas; inmuebles, servicios de limpieza o seguridad, entre otros...”

En el artículo 32, numeral 1, inciso a, fracción VI de la Ley General de Instituciones y Procedimientos Electorales (en adelante LGIPE) se indica que el Instituto Nacional Electoral tendrá la atribución de fiscalizar los ingresos y egresos de los partidos políticos.

Ahora bien, la figura jurídica del subarriendo consiste en la celebración de un contrato por medio del cual, al arrendatario se le conoce como subarrendador, quien permite previa autorización del arrendador a que un tercero, a quien se denominará subarrendatario, el uso de la vivienda por un tiempo determinado. Figura jurídica que encuentra su regulación en los artículos 2,480 y 2481 del Código Civil del Distrito Federal, estableciendo lo que a la letra se transcribe:

ARTÍCULO 2,480. - El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios.

ARTÍCULO 2,481. - Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización concedida en el contrato, el arrendatario y subarrendatario serán responsables ante el arrendador, en los términos pactados en el contrato de subarriendo, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

Por tanto, se colige que mientras exista una autorización expresa del arrendador, el arrendatario (subarrendador) podrá permitir el uso y goce del bien inmueble a un tercero, bajo las consideraciones y premisas establecidas por la legislación civil, por lo que dicho acuerdo estará sujeto a sus disposiciones.

III. Caso concreto

De conformidad con la normatividad antes citada, respecto **al primer cuestionamiento**, se informa que el partido puede celebrar un contrato de subarrendamiento de un bien inmueble, para efecto de llevar a cabo sus actividades ordinarias permanentes, el cual deberá cumplir con los requisitos legales correspondientes.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2,481 del Código Civil del Distrito Federal, **el subarriendo procederá siempre y cuando se hiciere en virtud de la autorización concedida en el contrato**, mientras que el arrendatario y subarrendatario serán responsables ante el arrendador, en los términos pactados en el contrato de subarriendo.

Ahora bien, en lo que respecta al **segundo cuestionamiento**, se informa que **el contrato de subarrendamiento deberá estar reportado en la contabilidad del sujeto obligado en el rubro de gastos de operación ordinaria, toda vez que deberá reflejar un registro ordenado de cada operación que genere derechos y obligaciones de la gestión financiera.**



UNIDAD TÉCNICA DE FISCALIZACIÓN
Oficio Núm. INE/UTF/DRN/17995/2022
Asunto. - Se responde consulta.

INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

Lo anterior, en virtud de que los partidos tienen la obligación de registrar sus operaciones contables a través del Sistema de Contabilidad en Línea, que para tales efectos disponga el Instituto.

Es fundamental que en el contrato de subarrendamiento incluya la descripción del bien inmueble que se va a rentar, así como el estado en el que se encuentra, el inventario de todos los muebles que se encuentren en su interior, si los hubiera, asimismo deberá contener cuando menos los siguientes requisitos a efecto de que el contrato de subarriendo sea válido:

- I.- Nombres del arrendatario y subarrendatario, personalidad jurídica.
- II.- Autorización del arrendador, en el cual otorga el consentimiento al arrendatario para subarrendar el bien inmueble, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2,450 del Código Civil para la Ciudad de México.
- III.- La ubicación del inmueble.
- IV. - Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para su uso y goce, así como el estado que guardan.
- V. - Contraprestación
- VI.- El monto de la renta.
- VII.- Forma de pago
- VIII.- La garantía, en su caso.
- IX. La mención expresa del destino habitacional del inmueble subarrendado.
- X.- El término del contrato.
- XI.- Las obligaciones que el arrendatario y subarrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

Por ello, el registro del subarriendo en el sistema de contabilidad debe de realizarse de manera ordenada siguiendo los requisitos previamente señalados en los artículos 33 numerales 1 y 3; 35, 37, 37 Bis y 38 del RF, reiterando las facultades de verificación de la autoridad electoral correspondientes.

IV. Conclusiones

Por lo anteriormente expuesto, es válido concluir lo siguiente:

- Que es posible que el partido político celebre un contrato de subarrendamiento de bienes inmuebles para llevar a cabo sus actividades ordinarias permanentes, cumpliendo con los requisitos de ley previamente establecidos.
- Que las erogaciones por concepto de subarrendamiento de bienes inmuebles realizadas por el partido político **constituyen un gasto ordinario**, por lo que deberán ser realizadas con recursos provenientes del financiamiento público que recibe para actividades ordinarias permanentes, lo que deberá ser contemplado en el contrato de subarrendamiento respectivo.
- Que todos los ingresos y egresos de los partidos políticos deberán estar debidamente reportados en su contabilidad en el Sistema Integral de Fiscalización, siguiendo los



UNIDAD TÉCNICA DE FISCALIZACIÓN
Oficio Núm. INE/UTF/DRN/17995/2022
Asunto. - Se responde consulta.

INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

requisitos previamente señalados en los artículos 33 numerales 1 y 3; 35, 37, 37 Bis y 38 del RF.

Sin otro particular, reciba usted un cordial saludo.

ATENTAMENTE

JACQUELINE VARGAS ARELLANES
TITULAR DE LA UNIDAD TÉCNICA DE FISCALIZACIÓN

<i>Responsable de la validación de la información:</i>	Rodrigo Aníbal Pérez Ocampo Encargado de la Dirección de Resoluciones y Normatividad Unidad Técnica de Fiscalización
<i>Responsable de la revisión de la información:</i>	Lorena Villarreal Villarreal Coordinadora de Resoluciones Unidad Técnica de Fiscalización
<i>Responsable de la redacción del documento:</i>	Luis Ángel Peña Reyes Líder de Proyecto de Resoluciones Unidad Técnica de Fiscalización
<i>Responsable de la información:</i>	Verónica Lilian Salinas Reyes Abogado Resolutor Unidad Técnica de Fiscalización

