

Ciudad de México, a 14 de octubre de 2022.

**DIPUTADO FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA.
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO,
II LEGISLATURA.
P R E S E N T E.**

El suscrito diputado Janecarlo Lozano Reynoso, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Movimiento de Regeneración Nacional MORENA, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4, fracción XXI, 12, fracción II, de la Ley Orgánica; 2, fracción XXI, 5, fracción I, 79, fracción VI, 82, 86 y 96 del Reglamento, ambos del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de este Honorable Congreso, la siguiente:

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 2,448 H Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 2,496 BIS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL; PARA EVITAR DESALOJOS FORZOSOS POR INCREMENTOS EXHACERBADOS LUEGO DEL FALLECIMIENTO DEL ARRENDADOR; ASÍ COMO PROTEGER EL DERECHO A LA VIVIENDA DE MUJERES EN ETAPA DE EMBARAZO Y LACTANCIA.

Planteamiento del problema.

Durante los últimos 20 años, 400 mil familias que vivían en la Ciudad de México fueron expulsadas a la periferia, de las cuales 100 mil llegaron a algunas de las siete alcaldías que poseen suelo de conservación, e acuerdo con el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México, de acuerdo con el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México.¹

Cabe hacer referencia a la iniciativa presentada por las Diputadas Valentina Batres Guadarrama y Martha Soledad Ávila Ventura, durante la I Legislatura del Congreso de la

¹ CRUZ, Alejandro. Alto costo de suelo y vivienda, causa de expulsión de familias: Sheinbaum. 22 de noviembre de 2021 (Disponible en: <https://www.jornada.com.mx/notas/2021/11/22/capital/alto-costo-de-suelo-y-vivienda-causa-de-expulsion-de-familias-sheinbaum/>)

Ciudad de México por la cual propusieron modificar el Código Civil para el Distrito Federal a fin de establecer diversas garantías para los arrendatarios. Lo anterior, con el objetivo de proteger sus derechos humanos frente a la crisis social y económica que enfrentamos debido a la pandemia por el virus SARS-COVID 19.

Entre las propuestas presentadas por las diputadas únicamente se mencionan los siguientes por tratarse de los mismos temas que se están tocando en el presente instrumento:

- Los arrendatarios no podrán ser objeto de desalojos arbitrarios y/o ilegales y/o forzosos.
- En caso de personas con discapacidad, mujeres víctimas de violencia, embarazadas, personas indígenas, inmigrantes, personas en asentamientos informales, niñas, niños, y otros grupos que así lo requieran, a que no se realice ningún desalojo sin la presencia de personal que brinde la asistencia psicosocial o de cualquier otro carácter, pertenecientes a las instituciones encargadas de atender su situación particular.
- A acceder a los mecanismos de solución de controversia en casos fortuitos que requieran un replanteamiento de las condiciones del contrato, de conformidad con lo establecido en la Ley de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia para el Distrito Federal.²

Aunque la iniciativa no fue aprobada para su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, sí es importante hacer mención de ella a modo de antecedente, ya que demuestra la preocupación que este Congreso ha tenido respecto a la crisis que afecta especialmente a los arrendadores que viven situaciones de vulnerabilidad.

En Ecuador, por ejemplo, la Defensoría del Pueblo exhortó a los arrendatarios a evitar los desalojos por demora durante la emergencia sanitaria, señalando lo siguiente: *“expresamos nuestra preocupación ante las denuncias recibidas sobre desalojos a personas que no pueden pagar sus arriendos debido a la emergencia sanitaria y al aislamiento social obligatorio”*.³

²

Fuente:
<https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/d382f2c9cc82ce6da93cf204b92fb4a45fdec137.pdf>

³ Defensoría del Pueblo Ecuador: “Defensoría del Pueblo exhorta a evitar desalojos por mora en arriendos durante la emergencia sanitaria”. 26 de marzo de 2020. (Disponible en:

Un artículo titulado “Soñar con quedarse: experiencias de mujeres frente al desalojo en la Ciudad de México”, publicado en la revista INVI, explica y revela la realidad de las mujeres que participaron en el proyecto. Dicho artículo denota que la vivienda está íntimamente relacionada con la concepción de “hacer vivienda” o territorializar el espacio en el que se vive y desenvuelve la persona.

Massey señala que el espacio en el que se vive e interactúa con vecinos termina por ser una construcción y producto de estas interacciones implícitas en prácticas materiales que se realizan.⁴

En el artículo de referencia, las mujeres entrevistadas entendían su hogar no solo como el espacio para vivir, sino como el lugar en el que tenían raíces, memorias, y apego emocional.

Es poco común hablar del vínculo emocional respecto a la vivienda, ya que parece ser un tema frío, que solo puede cumplirse cuando se entrega un espacio y/o un inmueble. Sin embargo, conlleva la complejidad de la territorialización del inmueble y el espacio público en el cual se desenvuelve la gente. El artículo de referencia señala a la letra:

*“Para algunos inquilinos que aún viven en estas zonas (céntricas) y pagan rentas accesibles, lo que mantiene a flote muchas de sus realidades es un tenue acuerdo previo de renta accesible. No obstante, **cuando el barrio se gentrifica o el propietario fallece y el edificio pasa a manos de nuevos propietarios sin vínculos emocionales con el antiguo barrio o los antiguos inquilinos, la irresistible tentación de subir la renta a precios de mercado hace que estos inquilinos no puedan pagar las nuevas rentas.***

*Pero las mujeres en la Red son enfáticas en sostener que no desean quedarse utilizando medios corruptos o recibiendo dádivas, sino a través de un camino en el que se les reconozca el espacio en el que han desarrollado sus vidas durante largos años y que cuando el lugar está en peligro o cuando están en peligro de ser expulsadas de manera forzada, el vínculo de arraigo que las une con el lugar adquiere mayor conciencia. Podríamos pensar que lo que están planteando es el derecho a una inmovilidad voluntaria o, arraigo elegido, en términos de ^{DeVerteuil (2011)}, que no pueden conseguir ante un sistema legal corrupto y de poderes desequilibrados. Más bien, **lo que se les presenta como alternativa es el desalojo: el traslado forzado a un lugar no elegido por ellas.***

<https://www.dpe.gob.ec/defensoria-del-pueblo-exhorta-a-evitar-desalojos-por-mora-en-arriendos-durante-la-emergencia-sanitaria/>

⁴ Massey, D. (1994). *Space, place, and gender*. University of Minnesota Press.

Por otra parte, la inmovilidad voluntaria, es decir, la elección de estar donde se está sin amenazas de que alguien lo desaloje, es un lujo que no todas las entrevistadas se pueden permitir.

*Es a la vez “muy sencillo y muy complicado”. **Es complicado debido a que la ciudad y las inmobiliarias con sus cálculos económicos no están del lado de las mujeres, pero sencillo a la vez, cuando se entiende que el compromiso afectivo de estas mujeres fue lo que añadió valor al barrio a través de sus impuestos y que, además, su activa participación a lo largo de los años ha contribuido a que estos barrios sean lugares atractivos para vivir. De hecho, ellas reconocen que su continua preocupación ha evitado que estos espacios queden abandonados.***⁵

Argumentos que la sustentan.

PRIMERO. - La resolución 1993/77 de la Comisión de los Derechos Humanos señala que los desalojos forzosos “constituyen un revés considerable para las vidas de personas que ya viven en condiciones de marginalidad o vulnerabilidad en la sociedad”. Las Naciones Unidas señalan que los desahucios forzosos son traumáticos y violan otros derechos humanos reconocidos internacionalmente, tales como: la vivienda adecuada, alimentación, agua, salud, educación, seguridad personal, derecho a la libertad de movimiento, así como a no ser objeto de tratos crueles, inhumanos o degradantes.⁶

SEGUNDO.- El gobierno democrático tiene el deber categórico de crear, diseñar, propiciar y reconocer los espacios, medios y formas formales e informales de organización para la democratización y vida pública o participación de la sociedad, de lo contrario, perderá legitimidad y gobernabilidad, por lo que el pueblo tendría la autoridad para actuar en reclamo de su derecho a la convivencia, organización y participación pública.

Es preciso recordar que el ser humano fue denominado *zoon politikón* por el filósofo griego Aristóteles, toda vez que es un animal político o civil debido a su naturaleza social permitida por su capacidad de lenguaje y razón.⁷

⁵ Fuente: https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-83582022000100010&lng=es&nrm=iso&tlng=es

⁶ Naciones Unidas: “Desalojos forzosos y derechos humanos”. (Disponible en: <https://www.ohchr.org/es/land/forced-evictions-and-human-rights>)

⁷ Aristóteles, *La Política: Capítulo II*, Madrid.

Más allá de lo anterior, la democracia que nos rige no es una “forma de gobierno” que se encuentre “arriba” en los aparatos institucionales y burocráticos, sino un régimen político inscrito en la norma no escrita y constitución de la sociedad, su funcionamiento, organización y vida política.

Por tanto, el individuo no tiene el único rol de ciudadano, ya que mantiene otro tipo de interacciones que pueden empalmarse entre sí. Por ejemplo, un ciudadano puede discutir acerca de las últimas decisiones gubernamentales con la persona a quien le compra pan; ambos se encuentran en una relación comercial, pero ejercen su derecho a la participación y discusión pública.

En este sentido, el espacio público que se encuentra afuera de la vivienda también hace parte de la conceptualización “hacer vivienda”, porque representa a las personas, lugares, caminos y espacios en donde se “hace vida”, a veces durante años.

Así, la categoría “espacio” tratará del lugar en donde se producen y reproducen las relaciones sociales, se encuentra dotado de varios tipos de discursos, interpretaciones, de ideologías y valores.

Justo la problemática de vivienda (inquilinaria) se encuentra en el choque de las diferentes lógicas que comparten el mismo espacio público.

En este orden de ideas, la ciudad también puede definirse como un territorio del capital. Ambos producidos en el mismo espacio, aparatos, instituciones e individuos, pero obedeciendo a diferentes intencionalidades y sentidos. El capital en la Ciudad de México produce y reproduce un sistema de desigualdad económica que se observa en la división territorial. La relación desigual es dialéctica: someramente, en tanto haya espacios con mayor “pobreza”, habrá espacios con mayor “riqueza”, es decir, la escasez relativa conlleva la abundancia posible.⁸

En otras palabras, al igual que el hombre y sus relaciones en la modernidad, el espacio se encuentra dislocado y disociado, pero en su conjunto siempre corresponde a un mismo sentido del capital, sus elementos sólo encuentran su lógica en correspondencia mutua, ejemplo de ello es el aumento del costo de rentabilidad en una zona por referencia de zonas antagónicas.

⁸ ECHEVERRÍA, Bolívar. *Violencia y Modernidad*, pág. 15

Dicha violencia estructural que obedece a la lógica del capital permea la territorialización que han generado las personas en sus espacios, barrios y colonias, es decir, en su forma de “hacer vivienda”.

El espacio público se entiende como un territorio que refiere al espacio físico ordenado e identificado por la apropiación colectiva de la población. Es decir, se entiende y produce desde la articulación del significado de los habitantes al espacio físico, su identificación simbólica y significación están dirigidas a la colectividad, uso común y convivencia, así como al sentido de pertenencia e identificación social, ciudadana, cultural e histórica.

En este sentido, corresponde al Estado fomentar y permitir la apropiación de los habitantes de dicho espacio, es decir, la articulación del espacio físico con su significación cognitiva, de sentimiento y acción respecto a su identificación simbólica y colectiva, sentido de pertenencia y uso común. Esa forma de entender permite, fomenta y remite a procesos constantes de interacción, comunicación; así como la creación o reforzamiento del tejido social.

El desalojo forzoso, o bien, el desalojo luego de años de habitar el mismo espacio, sugieren una especie de violencia en contra de, principalmente, el derecho a la vivienda. También, puede derivar en la vulneración de otros derechos, especialmente en grupos vulnerables, como las mujeres.

En palabras de Saskia Sassen, ya no son condiciones de desigualdad o desigualdad extrema, ya que estamos observando una **LÓGICA DE EXPULSIÓN EN LAS CIUDADES**.⁹

Las inmobiliarias y quizá parte de los arrendatarios no están interesados en la relación vivienda-barrio, el vínculo afectivo, la construcción de barrio y tejido social, así como la seguridad que hace parte del derecho a la vivienda de quienes habitan los inmuebles. El interés, en evidencia, es la ganancia.

En términos del citado artículo publicado por la Revista INVI: *El hogar no son solo las cuatro paredes que delimitan la vivienda que se habita, más bien, la experiencia del habitar se extiende hacia el barrio y la ciudad, porque los procesos de habitar la vivienda deben ser entendidos como un conjunto de prácticas y representaciones que permiten*

⁹ SASSEN, S. (2014). *Expulsions: Brutality and complexity in the global economy*. The Belknap Press of Harvard University Press.

al sujeto ubicarse dentro de un orden espacio temporal, al mismo tiempo reconociéndolo y estableciéndolo”.

Será importante mencionar el caso de “Mónica”, quien vivió en el Centro Histórico y es estudiante universitaria, comenta que al llegar a altas horas de la noche se sentía segura durante su caminata hacia su casa porque ya llevaba años viviendo en ese espacio. Sin embargo, luego del desalojo de su familia, tuvo que mudarse a un nuevo espacio en donde no conoce a nadie y no siente seguridad.

La violencia de género también ha trastocado el tema de vivienda cuando mujeres son desplazadas de esta manera. El tema se ejemplifica cuando hay arrendadores que piden arrendatarios sin hijas o hijos. Es importante no trastocar la propiedad privada, los dueños tienen derecho de establecer las normas que consideren convenientes para su negocio. Sin embargo, hay una línea casi imperceptible entre la violencia de género y el derecho del arrendador a imponer la misma norma.

Sucede que la mujer que acepta habitar en una vivienda en donde no se permiten niños, también tiene el derecho a decidir ser madre en el momento que guste y no por ello verse vulnerada en su derecho a la vivienda y a cada derecho que derivan de este. De ahí el espíritu de la presente propuesta.

TERCERO.- Las Naciones Unidas consideran que la propia legislación puede ser discriminatoria si no refleja las circunstancias específicas de la mujer y no tienen en cuenta sus situaciones de desventaja. En otras palabras, las mujeres sufren discriminación en razón de género en cuanto a la vivienda, la tierra y la propiedad.

Aunado, las Naciones Unidas afirman que las mujeres tienden a depender en mayor medida que los hombres del sistema de seguridad social, particularmente las viudas, divorciadas y solteras; a esto, hay que añadir otros factores como la pobreza, edad, clase social, orientación sexual y origen étnico. Por lo cual, tienden a ser rechazadas, estigmatizadas e impedidas de acceder a vivienda. Las Naciones Unidas señalan a la letra:

“Si bien la discriminación puede ser el resultado de que no existan leyes y políticas, las leyes y políticas que reconocen la igualdad de derechos de la mujer en relación con la vivienda, la tierra y la propiedad pueden también acabar discriminando a la mujer si no reflejan las circunstancias específicas de esta o no tienen en cuenta situaciones de desventaja de la mujer.

...

La falta de suficiente reglamentación por parte del gobierno sobre el acceso, el empleo y la asequibilidad de las viviendas también tiende a repercutir de manera particular en las mujeres vulnerables (por ejemplo, las mujeres con discapacidad, las madres solteras que viven en la pobreza o las viudas), que no tienen igualdad de acceso al empleo, a la información y a otros recursos.”¹⁰

Cabe traer a la vista los artículos 59 y 60 de la Ley Constitucional del Poder Judicial de la Ciudad de México, señalan a la letra:

Artículo 59. El derecho a una vivienda adecuada se entenderá de acuerdo con los contenidos esenciales definidos en los instrumentos del sistema de derechos humanos de las Naciones Unidas, del Sistema Interamericano de Derechos Humanos y de los mecanismos de las convenciones de las que el Estado mexicano sea parte y del artículo 9, apartado E de la Constitución Local. Los programas y las acciones para garantizar el derecho a la vivienda se apegarán al artículo 16.E.

Se reconocerá y fomentará la propiedad cooperativa, la vivienda en arrendamiento y otras formas de tenencia, y; su regulación en consonancia con los derechos humanos. Se impulsarán políticas destinadas a aumentar la oferta de vivienda para personas de bajos ingresos y el alquiler social. El derecho de propiedad de una vivienda se ejercerá de acuerdo con las leyes en la materia. Para el caso de las personas en abandono social, primordialmente niñas, niños y personas jóvenes, con discapacidad y mayores, el Gobierno contará con albergues dignos que cubran las necesidades inmediatas de alojamiento sin discriminación.

¹⁰ Naciones Unidas Derechos Humanos: “La Mujer y el Derecho a una Vivienda Adecuada”. Nueva York y Ginebra, 2012. (Disponible en: [chrome-extension://oemmndcbldboiebfnladdacbfmadadm/https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/HR.PUB.11.2_sp.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/HR.PUB.11.2_sp.pdf))

Artículo 60. Ninguna persona podrá ser desalojada sin mandamiento judicial emitido de conformidad a las disposiciones constitucionales y legales aplicables al caso concreto.

Las leyes en la materia establecerán los procedimientos y modalidades para garantizar el derecho de audiencia, respetar el debido proceso, y procurar en todo momento, la mediación y la conciliación; además de cumplir con las formalidades esenciales del procedimiento.

Las personas afectadas por un acto de desalojo, podrán solicitar a las autoridades correspondientes, su incorporación a los programas de vivienda.

Problemática desde la perspectiva de género.

Es importante señalar que en México existe una brecha de desigualdad en donde las mujeres tienen menos posibilidades de acceder al derecho a la vivienda, la tierra y la propiedad privada.

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) 2021, hay 23.9 millones de viviendas particulares habitadas propias, de las cuales 41.5% propietarias son mujeres y el 56.9% son hombres. El INEGI, señala a la letra lo siguiente:

La condición de propiedad de escrituras por sexo también es diferencial, y la brecha se acentúa por tamaño de localidad; de las viviendas propias con escrituras en localidades rurales 64.1% son propietarios hombres y 34.0% son mujeres; en las áreas urbanas la distribución es de 55.1% para los hombres y 43.4% para las mujeres.¹¹

A lo anterior, cabe añadir las dificultades y problemáticas a las que se enfrentan las mujeres, mismas que derivan de la escasez en la vivienda, o son agravadas por esta última. Al final, las múltiples vulnerabilidades en la mujer la limitan de alcanzar bienestar y todos sus derechos humanos.

¹¹ Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2020, Principales Resultados. 23 de agosto de 2021. (Disponible en: <chrome-extension://oemndcblldboiebnladdacbdm/adm/https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/envi/ENVI2020.pdf>)

De acuerdo con el INEGI, el 17.9% de los hogares están compuestos por una mujer sin cónyuge y con hijos. Asimismo, el 73.6% del trabajo doméstico y de cuidados no remunerado en los hogares es realizado por mujeres.¹²

La misma fuente revela que durante el 2020, más de un millón de mujeres dejaron o perdieron su trabajo, dejando una disminución de 5.2% de mujeres ocupadas.

Fundamento legal y en su caso sobre su constitucionalidad y convencionalidad.

La atribución de los diputados locales para presentar iniciativas, deriva de los artículos 30, apartado 1, inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; y 12, fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México.

Asimismo, el artículo 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México establece los requisitos que deben contener las iniciativas que se presenten.

Denominación del proyecto y ordenamiento a modificar.

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 2,448 H Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 2,496 BIS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL; PARA EVITAR DESALOJOS FORZOSOS POR INCREMENTOS EXHACERBADOS LUEGO DEL FALLECIMIENTO DEL ARRENDADOR; ASÍ COMO PROTEGER EL DERECHO A LA VIVIENDA DE MUJERES EN ETAPA DE EMBARAZO Y LACTANCIA.

En el siguiente cuadro se muestran las modificaciones propuestas:

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL	CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
ARTICULO 2,448 H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario,	ARTICULO 2,448 H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario,

¹² Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) “Estadísticas a propósito del Día Internacional de la Mujer (8 de marzo)”. 5 de marzo de 2021. (Disponible en: chrome-extension://oemmndcbldboiebfnladdacbfmadadm/https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/aproposito/2021/mujer2021_nal.pdf)

<p>sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.</p> <p>Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.</p> <p>No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.</p>	<p>sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.</p> <p>Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.</p> <p>No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.</p>
<p>(Sin correlativo)</p>	<p>En caso de muerte del arrendador, sin menoscabo del cumplimiento de la ley en la materia y si el arrendatario está al corriente con el pago de las rentas, se tendrá en consideración las nuevas condiciones de los contratos conforme a la antigüedad del arrendamiento.</p> <p>En los términos del párrafo anterior, se considerará desalojo forzoso cuando se incremente la renta en contravención con el artículo 2,448 D de este Código.</p>
<p>...</p>	<p>...</p>
<p>(Sin correlativo)</p>	<p>Artículo 2,496 BIS.- Si en términos del contrato no se permite habitar con niñas y niños en fincas destinadas a la habitación; en caso de suscitarse embarazo por alguna de sus ocupantes, el arrendador no</p>

	<p>podrá pedir la desocupación hasta que concluya su embarazo, parto y durante la lactancia materna, siempre que el contrato no pierda la vigencia y no exista contravención a lo dispuesto en el presente Código.</p>
--	---

Por lo anterior, se somete a consideración de este Congreso el siguiente proyecto:

Decreto

ÚNICO. Se reforma el artículo 2,448 H y se adiciona el Artículo 2,496 BIS del Código Civil para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

ARTICULO 2,448 H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.

En caso de muerte del arrendador, sin menoscabo del cumplimiento de la ley en la materia y sí el arrendatario está al corriente con el pago de las rentas, se tendrá en consideración las nuevas condiciones de los contratos conforme a la antigüedad del arrendamiento.

En los términos del párrafo anterior, se considerará desalojo forzoso cuando se incremente la renta en contravención con el artículo 2,448 D de este Código.

...

Artículo 2,496 BIS.- Si en términos del contrato no se permite habitar con niñas y niños en fincas destinadas a la habitación; en caso de suscitarse embarazo por alguna de sus ocupantes, el arrendador no podrá pedir la desocupación hasta que concluya su embarazo, parto y durante la lactancia materna, siempre que el contrato no pierda la vigencia y no exista contravención a lo dispuesto en el presente Código.

TRANSITORIOS

Primero. Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para su difusión.

Segundo. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

ATENTAMENTE



DIP. JANECARLO LOZANO REYNOSO

Dado en el recinto legislativo de Donceles a los catorce días del mes de octubre de 2022.