



ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA MUJERES DEMÓCRATAS
DIP. ELIZABETH MATEOS HERNÁNDEZ
COORDINADORA



II LEGISLATURA

ALFONSO VEGA GONZÁLEZ

DIP. MARÍA GABRIELA SALIDO MAGOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, II LEGISLATURA

P R E S E N T E

La que suscribe **Diputada Elizabeth Mateos Hernández**, Coordinadora de la Asociación Parlamentaria Mujeres Demócratas, de la II Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122 apartado A, fracción I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 y 30 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II y 13 fracciones VIII, LXIV y CXVIII de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y 2 fracción XXI, 5 fracciones I y II, 95 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México; someto a la consideración la siguiente: **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA FRACCIÓN IX, DEL ARTÍCULO 2448 F DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE REQUISITOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**, de conformidad con lo siguiente:

I. ENCABEZADO O TÍTULO DE LA PROPUESTA

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA FRACCIÓN IX, DEL ARTÍCULO 2448 F DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE REQUISITOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

II. OBJETO DE LA PROPUESTA

La Iniciativa propuesta tiene por objeto regular y tener claridad en los requisitos para el arrendamiento de bienes inmuebles, lo anterior toda vez que en la vida cotidiana existen infinidad de requisitos extraordinarios, lo cual hace que exista cada vez mayor dificultad para que las familias puedan arrendar un inmueble.



II LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA MUJERES DEMÓCRATAS
DIP. ELIZABETH MATEOS HERNÁNDEZ
COORDINADORA



III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE LA INICIATIVA PRETENDE RESOLVER

El arrendamiento de bienes inmuebles en la Ciudad de México es una práctica común y esencial en el sector inmobiliario de una de las metrópolis más grandes del mundo. La capital de México es un crisol de culturas y oportunidades, lo que la convierte en un lugar altamente atractivo tanto para los residentes locales como para aquellos que buscan establecerse en esta vibrante urbe. El arrendamiento de propiedades, ya sean viviendas o locales comerciales, desempeña un papel fundamental en la dinámica de la ciudad, ofreciendo flexibilidad y diversidad a quienes buscan un lugar para vivir o establecer sus negocios.

La Ciudad de México ofrece una amplia variedad de opciones de arrendamiento, desde departamentos y casas residenciales hasta locales comerciales en áreas de alto tráfico. Esta diversidad de opciones se adapta a las necesidades de diferentes personas y negocios. El mercado de arrendamiento en la Ciudad de México ha experimentado fluctuaciones a lo largo de los años. Es importante analizar las tendencias actuales, como los precios de alquiler, la demanda en diferentes colonias y las áreas emergentes para encontrar las mejores oportunidades.

Es esencial entender los derechos y obligaciones de ambas partes en un contrato de arrendamiento. Esto incluye el pago de renta, mantenimiento de la propiedad, duración del contrato, renovación y términos de cancelación. La Ciudad de México cuenta con regulaciones específicas que rigen los contratos de arrendamiento. Es importante estar al tanto de estas regulaciones, que pueden cambiar con el tiempo, para evitar problemas legales.

Además de la renta mensual, los arrendatarios deben considerar otros costos, como el depósito de garantía, el mantenimiento y los servicios públicos. Estos costos pueden variar según la ubicación y el tipo de propiedad. En muchos casos, el arrendamiento es negociable. Tanto arrendadores como arrendatarios pueden discutir y acordar ciertos términos del contrato, como el plazo, la renta, las reparaciones y las responsabilidades.



II LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA MUJERES DEMÓCRATAS
DIP. ELIZABETH MATEOS HERNÁNDEZ
COORDINADORA



El arrendamiento de bienes inmuebles en la Ciudad de México presenta desafíos, como la competencia por propiedades en áreas populares y la necesidad de proteger los derechos de ambas partes. Identificar soluciones, como la mediación o la asesoría legal, puede ser fundamental. Otras problemáticas a las que se enfrentan los arrendatarios en la Ciudad de México han adquirido una dimensión relevante en los últimos tiempos. Algunas de estas cuestiones incluyen:

- El aumento constante de los precios de alquiler en ciertas zonas se ha convertido en un tema relevante. La asequibilidad de la vivienda se ha vuelto una preocupación apremiante, y los arrendatarios exigen medidas que controlen el encarecimiento de la vivienda.
- La imposición de requisitos excesivamente rigurosos por parte de los arrendadores ha suscitado un debate sobre la equidad en el acceso a la vivienda, ya que muchas veces solicitan acreditar 3 veces el valor de la renta, tener aval, fiador y obligado solidario, les obligan a pagar una póliza jurídica, exigen más de dos depósitos en garantía etc.¹
- La inseguridad jurídica debida a contratos poco claros o abusivos ha motivado llamados a una regulación más sólida que proteja los derechos de los arrendatarios.
- La <https://www.infobae.com/america/mexico/2022/06/01/altos-costos-requisitos-imposibles-y-discriminacion-los-retos-de-rentar-una-vivienda-en-mexico/> falta de regulación efectiva y supervisión adecuada en el mercado del arrendamiento ha planteado interrogantes sobre la eficacia de las políticas actuales.

¹ <https://www.infobae.com/america/mexico/2022/06/01/altos-costos-requisitos-imposibles-y-discriminacion-los-retos-de-rentar-una-vivienda-en-mexico/>



II LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA MUJERES DEMÓCRATAS
DIP. ELIZABETH MATEOS HERNÁNDEZ
COORDINADORA



Es por ello que ante tal situación, es importante establecer de manera clara y explícita la prohibición de estos excesos que hace muchas veces que las familias queden fuera de arrendar un lugar digno para vivir.

IV. Problemática desde la perspectiva de género, en su caso

No aplica de manera particular.

V. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN

La estrategia Mundial de la Vivienda preparada por la ONU, define la vivienda adecuada, como “un lugar para poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación, adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable” .

Según consideraciones del Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, para que una vivienda sea adecuada, debe reunir como mínimo siete criterios, tales como:

- “Seguridad de su tenencia, es decir que sus ocupantes cuenten con la protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
- Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, o bien, que cuente con agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.
- Asequibilidad, en el entendido que permita el disfrute otros Derechos Humanos.



II LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA MUJERES DEMÓCRATAS
DIP. ELIZABETH MATEOS HERNÁNDEZ
COORDINADORA



- Habitabilidad, que garantice la seguridad física, proporcione espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.
- Accesibilidad, o más bien, considere las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.
- Ubicación, que ofrezca acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales y no esté ubicada en zonas contaminadas o peligrosas; y por último,
- Adecuación cultural, pues debe respetar la expresión de la identidad cultural.”

El derecho a una vivienda adecuada es un derecho humano reconocido en la disposiciones internacionales sobre Derechos Humanos como un elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, tanto en la Declaración Universal de Derechos Humanos, así como en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y en diferentes instrumentos internacionales de los cuales México forma parte.

Prohibir requisitos excesivos promueve la equidad en el acceso a la vivienda, ya que permite que un espectro más amplio de la población pueda arrendar propiedades sin enfrentar barreras económicas injustas.

Al eliminar requisitos excesivos, se reduce la posibilidad de discriminación injusta basada en ingresos, antecedentes crediticios o estado civil. Esto promueve la igualdad y la no discriminación en el acceso a la vivienda.

Al hacer que los requisitos sean más razonables, se fomenta la estabilidad residencial. Las personas no se verán forzadas a mudarse con tanta frecuencia debido a barreras financieras o burocráticas excesivas, lo que beneficia a las familias y a la comunidad en general.



II LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA MUJERES DEMÓCRATAS
DIP. ELIZABETH MATEOS HERNÁNDEZ
COORDINADORA



Facilitar el acceso a la vivienda puede estimular la economía local. Cuando las personas pueden gastar menos en requisitos iniciales, tienen más recursos para gastar en otros bienes y servicios locales.

En muchas ocasiones, las personas recurren al mercado negro o arrendamientos informales debido a requisitos excesivos en el mercado formal. La prohibición de estos requisitos excesivos puede fomentar la formalidad y la seguridad jurídica en las transacciones de alquiler, lo que beneficia a todas las partes involucradas.

Al facilitar el acceso a la vivienda a través de requisitos razonables, se puede incentivar a los propietarios a invertir en la mejora de las propiedades de alquiler, lo que a su vez mejora la calidad de la vivienda en el mercado. La eliminación de requisitos excesivos al alquilar viviendas puede aliviar la presión financiera sobre las familias, permitiéndoles destinar sus recursos a otras necesidades esenciales, como educación y atención médica.

La vivienda asequible es un componente esencial para reducir la brecha de desigualdad. Al prohibir requisitos excesivos, se da un paso hacia la creación de una sociedad más igualitaria y justa. Estos argumentos sustentan la propuesta de prohibir los requisitos excesivos para rentar, ya que buscan promover la igualdad, la estabilidad y el bienestar de la sociedad en su conjunto

VI. FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD

La **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** consagra el mandato de no discriminación en el Artículo 1, al establecer:

“Artículo 1º. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.



II LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA MUJERES DEMÓCRATAS
DIP. ELIZABETH MATEOS HERNÁNDEZ
COORDINADORA



Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.

Está prohibida la esclavitud en los Estados Unidos Mexicanos. Las y los esclavos del extranjero que entren al territorio nacional alcanzarán, por este solo hecho, su libertad y la protección de las leyes.

Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas.”.

(Lo resaltado es propio)

Por su parte, la **Declaración Universal de los Derechos Humanos** de 1948, marca el inicio de una larga serie de encuentros y debates que han llevado a la celebración de un conjunto de acuerdos referentes a la protección de las poblaciones y al reconocimiento de derechos, fundamentalmente el de igualdad y no discriminación.

El artículo 1° de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de la ONU reconoce que “Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos”, de igual forma los artículos 2 y 7 de la misma declaración, avalan el principio de igualdad.



II LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA MUJERES DEMÓCRATAS
DIP. ELIZABETH MATEOS HERNÁNDEZ
COORDINADORA



Por otro lado, la Ciudad de México incorpora preceptos jurídicos y normativos provenientes del ámbito internacional y federal, para encontrar el modo de instrumentar medidas efectivas en lo local. Eso es lo que hace al Gobierno de la Ciudad de México, en materia de implementación de acciones institucionales con un enfoque transversal y progresivo de equidad y derechos humanos.

La actual Ley para Prevenir y Eliminar la Discriminación de la Ciudad de México, es el instrumento rector en materia de igualdad y no discriminación, su definición sobre qué se entiende por discriminación y qué grupos demandan atención prioritaria y específica, o por qué motivos está prohibida la discriminación, es mucho más extensa comparada con otras legislaciones locales. En ese sentido, dicha normativa hace de carácter obligatorio para todos los entes de la Ciudad de México que colaboren entre sí y de manera coordinada para garantizar todos los derechos consagrados en nuestra Carta Magna, los Tratados Internacionales y en demás normatividad aplicables al caso.

Aunado a lo anterior establece la serie de principios, acciones y esfuerzos que deberán realizar todos los entes de la Ciudad de México, en el ámbito de su competencia, para institucionalizar las medidas generales y específicas a favor de la igualdad de oportunidades. Entre ellos, destaca la formulación de políticas y acciones gubernamentales dirigidas a crear y promover una cultura de respeto al derecho a la no discriminación en el ámbito educativo, la participación en la vida pública de las personas y grupos en situación de discriminación, procuración e impartición de justicia, seguridad y eliminación de la violencia en medios de comunicación.

Es por ello, que ante la situación actual, es esencial que las políticas y regulaciones sean claras y explícitas al prohibir los excesos en el arrendamiento. Esta medida es fundamental para garantizar que las familias no se vean excluidas de la posibilidad de acceder a viviendas dignas. Establecer restricciones firmes en cuanto a los requisitos para arrendar propiedades es una forma efectiva de abordar esta problemática y promover la equidad en el acceso a la vivienda en la Ciudad de México.



II LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA MUJERES DEMÓCRATAS
DIP. ELIZABETH MATEOS HERNÁNDEZ
COORDINADORA



VII. Denominación del proyecto de ley o decreto

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA
FRACCIÓN IX, DEL ARTÍCULO 2448 F DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO
FEDERAL, EN MATERIA DE REQUISITOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

VIII. ORDENAMIENTO A MODIFICAR

Por lo anteriormente expuesto, a continuación, se presenta la adición propuesta:

Código Civil para el Distrito Federal	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>“ARTICULO 2448 F.- Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.</p> <p>El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:</p> <p>I a VIII. ...</p> <p>IX. El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía.</p> <p>(SIN CORRELATIVO)</p> <p>X. ...”</p>	<p>“ARTICULO 2448 F.- Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.</p> <p>El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:</p> <p>I a VIII. ...</p> <p>IX. El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía u obligado solidario.</p> <p>Para los efectos de la presente fracción, queda prohibido solicitar como garantía más de un depósito, así como exigir mayores requisitos que los señalados en el presente Código.</p>



ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA MUJERES DEMÓCRATAS
DIP. ELIZABETH MATEOS HERNÁNDEZ
COORDINADORA



II LEGISLATURA

	X. ...”
--	---------

IX. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

Conforme a lo anteriormente expuesto, fundado y motivado se somete a consideración de este Honorable Congreso de la Ciudad de México, la propuesta del texto normativo propuesto de la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA FRACCIÓN IX, DEL ARTÍCULO 2448 F DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE REQUISITOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO,** en los términos siguientes:

PRIMERO. - Se reforma la fracción IX del artículo 2448 F, del Código Civil Para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Código Civil para el Distrito Federal

“ARTICULO 2448 F.- Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I a VIII. ...

IX. El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía **u obligado solidario.**



II LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA MUJERES DEMÓCRATAS
DIP. ELIZABETH MATEOS HERNÁNDEZ
COORDINADORA



Para los efectos de la presente fracción, queda prohibido solicitar como garantía más de un depósito, así como exigir mayores requisitos que los señalados en el presente Código.

X. ...”

TRANSITORIOS

PRIMERO. - Remítase a la Persona Titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

TERCERO. - Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al presente decreto.

Dado en el palacio de la Ciudad de México, a los treinta y un días del mes de octubre del año dos mil veintitrés.

DIP. ELIZABETH MATEOS HERNÁNDEZ

DIP. ELIZABETH MATEOS HERNÁNDEZ

Congreso de la Ciudad de México
II Legislatura