



C. DIPUTADO HECTOR DIAZ POLANCO

PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA

DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

P R E S E N T E

El suscrito diputado Janecarlo Lozano Reynoso, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Movimiento de Regeneración Nacional, II Legislatura, 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:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN LA FRACCIÓN VII AL ARTÍCULO 2,412 Y EL ARTÍCULO 2,412 BIS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DEL DERECHO A LA HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA.

1

Planteamiento del Problema

Aunque no se cuenta con cifras oficiales, es de interés común que la relación en un contrato de arrendamiento trae consigo diferentes problemas de convivencia, desacuerdos, e incluso riñas, por lo que es nodal proteger los derechos de ambas partes.

Si bien el Código Civil Federal y el Código Civil para el Distrito Federal establecen derechos y obligaciones para propietarios y arrendatarios; al tratarse de una relación social—además de un contrato legal—siempre presenta vicisitudes nuevas o

invisibilizadas, por lo que los legisladores tendríamos que reformar la Ley a fin de alcanzar la realidad social.

En este sentido, el Código Civil para el Distrito Federal no establece lo referente a la coerción que pueda llegar a ejercer el arrendador para violentar u obligar al arrendatario a salir del inmueble; por lo cual, no existe certeza jurídica ni protección legal para los arrendatarios que se encuentren en dicho contexto. Lo anterior, puede dar pauta a que se lleven a cabo desalojos injustos y forzosos, mismos que vulneran la seguridad física y la estabilidad emocional de quienes resultan afectados, toda vez que el despojo del inmueble que habita u ocupa para una actividad comercial, genera incertidumbre, miedo e inestabilidad social.

De acuerdo con el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval) resulta fundamental garantizar el derecho a la vivienda digna y decorosa, así como a la protección jurídica de los individuos contra el desalojo forzoso, hostigamiento y otras posibles amenazas.¹

2

Ahora bien, en México 18.8 millones de personas encuentran su hogar en viviendas rentadas; cuyos costos varían según la zona geográfica y los servicios que se ofrecen, por lo que las rentas en la Ciudad de México pueden ir desde los \$2,500 pesos hasta los \$19,493 pesos.²

Los inconmensurables gastos que deben realizar las familias que rentan una vivienda, no son equiparables con el poder adquisitivo y el salario mínimo en nuestro país.

De acuerdo con la resolución publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 2020, la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos establece que

¹ Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018.

² El Financiero, "¿Buscas mudarte? Esto es lo que cuesta rentar un departamento en cada alcaldía de la CDMX", 25 de junio 2021. (Disponible en: <https://www.elfinanciero.com.mx/mis-finanzas/2021/06/25/buscas-mudarte-esto-es-lo-que-cuesta-rentar-un-departamento-en-cada-alcaldia-de-la-cdmx/>)

a partir del 1 de enero de 2021 el salario mínimo promedio sería de \$141.70 pesos.³ También, el poder adquisitivo del ingreso laboral real per cápita es de \$1,879.53 en 2021, de acuerdo con el CONEVAL.⁴

Aunado, el 44% de los productos de la canasta básica subieron de precio en este año, según el estudio *Consumer Insights* realizado por Kantar.⁵

Cabe mencionar que, de acuerdo con el INEGI, el ingreso corriente trimestral por hogar en nuestro país, tuvo una disminución en el 2020 con respecto al año 2018, ya que de 53 418 pesos pasó a ser de 50 309 pesos.⁶

Con la crisis económica generada por la pandemia por el COVID-19, en nuestro país, de los 3.1 millones de personas que han tenido problemas para pagar gastos relacionados con la vivienda, el 50.8% ha presentado dificultades para pagar su renta, de acuerdo con datos de la Encuesta Nacional de Vivienda (Envi) 2020, elaborada por el INEGI.⁷

3

Argumentos que la Sustentan

1.- En un ejercicio de análisis sociológico, es innegable que el negocio de las rentas de vivienda es un factor que abona al incremento la brecha de desigualdad

³ Fuente:

https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/602096/Tabla_de_salarios_m_nimos_vigente_a_partir_de_2021.pdf

⁴ Fuente: https://www.coneval.org.mx/Medicion/Paginas/ITLP-IS_resultados_a_nivel_nacional.aspx

⁵ El Financiero, “El 44% de productos de la canasta básica subieron sus costos en segundo trimestre: Kantar”, 20 de agosto de 2021. (Disponible en: <https://www.elfinanciero.com.mx/economia/2021/08/20/el-44-de-productos-de-la-canasta-basica-subieron-sus-costos-en-segundo-trimestre-kantar/>)

⁶ EL INEGI DA A CONOCER LOS RESULTADOS DE LA ENCUESTA NACIONAL DE INGRESOS Y GASTOS DE LOS HOGARES (ENIGH) 2020. (Disponible en: <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/EstSociodemo/enigh2020.pdf>)

⁷ FORBES, “3.1 millones, con problemas para pagar la renta o créditos de vivienda”, 24 de agosto de 2021. (Disponible en: <https://www.forbes.com.mx/3-1-millones-con-problemas-para-pagar-la-renta-o-creditos-de-vivienda/>)

socioeconómica. De hecho, México forma parte del 25% de los países con mayores niveles de desigualdad.⁸

Si bien el sistema económico empuja al incremento de dicha brecha, como representantes de izquierda debemos y podemos proteger y buscar el restablecimiento de los derechos que la realidad socioeconómica tiende a vulnerar.

No hay que perder de vista que la vulnerabilidad y atropello a los derechos humanos del grueso de personas en nuestro país es resultado de la suma de factores sociales y económicos que van del plano local al internacional.

Antes de la pandemia por Covid-19, las personas que pagan renta por tener un hogar ya se enfrentaban a una dura realidad de interminables pagos en vivienda, alimento, vestido, educación y servicios básicos.

Actualmente, la crisis económica por la pandemia trajo consigo la destrucción de 12 millones de empleos y la caída del 11% del ingreso durante 2020 en comparación con el 2018, debido a la pérdida de empleo y de salarios. Además, el ingreso del 90% de las familias mexicanas disminuyó.⁹

Dichos datos se traducen no sólo en la pérdida de derechos humanos, tales como: derecho a la salud, al bienestar, a la alimentación, al descanso, al disfrute del tiempo libre, al trabajo, y a la seguridad social. La pandemia trajo como consecuencia el incremento de población vulnerable; y quienes no se encontraban en dicha condición, ahora han visto disminuida su calidad de vida; mientras que las personas en situación desfavorable se vieron aún más vulnerados.

⁸ GARCÍA, Ana Karen. “5 gráficos sobre la desigualdad en México”, El Economista, 23 de febrero de 2020. (Disponible en: <https://www.economista.com.mx/economia/5-graficos-sobre-la-desigualdad-en-Mexico-20200223-0001.html>)

⁹ CULLELL, José, “Radiografía de la crisis en México: el 90% de los hogares tiene menores ingresos a causa de la pandemia”, El País, 28 de julio de 2021. (Disponible en: <https://elpais.com/mexico/2021-07-28/radiografia-de-la-crisis-en-mexico-el-90-de-los-hogares-tienen-menores-ingresos-a-cause-de-la-pandemia.html>)

Por tanto, resulta fundamental e indispensable proteger a quienes, además de encontrarse en dicho contexto, son víctimas de acciones violentas, coerción, intimidación y desalojos injustos y forzados. No estamos en tiempos de permitir que la vulnerabilidad sea incrementada.

2.- La renta de la propiedad en México es un negocio que se encuentra en el segundo lugar entre las principales fuentes de empleo de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).¹⁰ En este sentido, actualmente, el 15% de los hogares en nuestro país son rentados y 2.7 millones de familias viven del negocio de renta de vivienda, misma que es equiparable al 1.3% del PIB nacional. Aunado, en México el negocio de las rentas mueve 335.8 mil millones de pesos al año.¹¹ Por tanto, el marco legal respecto al tema de la renta de inmuebles es tema vigente y de interés general.

3.- El problema sobre el que versa la presente propuesta, no es un tema aislado, ya que en Costa Rica ya se ha establecido la prohibición para los arrendadores de suprimir e impedir el acceso a servicios básicos. Dicha obligación se encuentra establecido en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos del país de referencia, misma que a la letra señala:

5

“ARTICULO 31.- Actuaciones prohibidas al arrendador.

El arrendador no puede:

a) suprimir ni reducir los servicios de acueducto, alcantarillado, electricidad ni otros servicios necesarios para el uso y goce de la cosa;

¹⁰ EL INEGI DA A CONOCER LOS RESULTADOS DE LA ENCUESTA NACIONAL DE INGRESOS Y GASTOS DE LOS HOGARES (ENIGH) 2020. (Disponible en: <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/EstSociodemo/enigh2020.pdf>)

¹¹ FLORES, Efrén, “18.8 millones que pagan renta luchan por conservar el hogar: la COVID-19 se llevó sus empleos”, Sin Embargo, 15 de mayo de 2020. (Disponible en: <https://www.sinembargo.mx/15-05-2020/3784356>)

b) impedir ni restringir el acceso, la luz o la ventilación de la edificación;

c) realizar cualquier otra acción que menoscabe, altere o amenace el derecho del arrendatario al disfrute pacífico de la cosa.

Si por acción u omisión de un tercero se afecta el pleno uso y goce de la cosa arrendada, en perjuicio de los servicios básicos citados, el arrendador deberá remover los obstáculos o las limitaciones que afectan el derecho del arrendatario. Si no lo hace, infringirá las prohibiciones prescritas en este artículo.

El arrendatario tendrá derecho a reclamar indemnización por daños y perjuicios debidos a acciones u omisiones tanto del arrendador como de sus representantes.”¹²

Problemática desde la perspectiva de género.

La propuesta no atiende problemas sociales que surjan con motivo de actos de violencia, discriminación o desventaja hacia alguno de los géneros.

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.

¹² Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato) N° 7527. (Disponible en: https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=23655)

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

Con referencia al tema que aquí se trata, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos tutela el derecho a la vivienda para toda persona en nuestro país en su artículo 4°:

Artículo 4o.- *Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.*

Por su parte, la Declaración Universal de los Derechos Humanos proclamada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en París, el 10 de diciembre de 1948, señala que:

Artículo 25

*1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la **vivienda**, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.*

7

Asimismo, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que entró en vigor el 3 de enero de 1976, señala en su artículo 11, menciona lo siguiente:

Artículo 11. *Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho,*

reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.”

Por su parte, la agenda 20/30 de la Organización de las Naciones Unidas, en su objetivo 11, denominado “Ciudades y Comunidades Sostenibles”, señala como meta lo siguiente:

“De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales”

Finalmente, la Constitución Política de la Ciudad de México establece en su artículo 9, lo siguiente:

E. Derecho a la vivienda

- 1. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.*
- 2. Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil.*
- 3. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.*
- 4. Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda*

Denominación del proyecto y ordenamiento a modificar

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN LA FRACCIÓN VII AL ARTÍCULO 2,412 Y EL ARTÍCULO 2,412 BIS AL CÓDIGO

CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DEL DERECHO A LA HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA.

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
CAPITULO II De los derechos y obligaciones del arrendador	CAPITULO II De los derechos y obligaciones del arrendador
Artículo 2,412.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:	Artículo 2,412.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:
I.- ... a VI.- ...	I.- ... a VI.- ... VII.- Garantizar el goce y uso del inmueble en condiciones de habitabilidad a que refiere la fracción III, artículo 3 de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México.
Sin correlativo	Artículo 2,412 BIS.- En caso de conductas atribuidas al arrendador que busque ejercer intimidación o coerción para el desalojo del arrendatario, a través de la suspensión de servicios públicos y privados, los cuales se mencionan de manera enunciativa más no limitativa: agua, luz, gas o internet;

	este responderá por los daños y perjuicios ocasionados, como lo refiere el artículo 237, del Código Penal para el Distrito Federal.
--	--

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

Decreto

Único. Se adicionan la fracción VII al artículo 2,412 y el artículo 2,412 bis al Código Civil para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

CAPITULO II

De los derechos y obligaciones del arrendador

10

Artículo 2,412.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I.- ... a VI.- ...

VII.- Garantizar el goce y uso del inmueble en condiciones de habitabilidad a que refiere la fracción III, artículo 3 de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México.

(...)

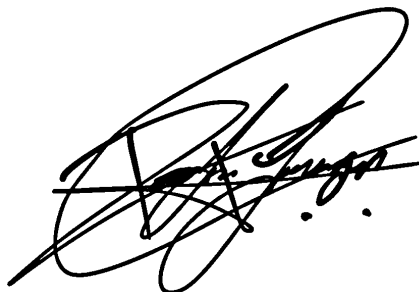
Artículo 2,412 BIS.- En caso de conductas atribuidas al arrendador que busque ejercer intimidación o coerción para el desalojo del arrendatario, a través de la suspensión de servicios públicos y privados, los cuales se mencionan de manera enunciativa más no limitativa: agua, luz, gas o internet; este

responderá por los daños y perjuicios ocasionados, como lo refiere el artículo 237, del Código Penal para el Distrito Federal.

Artículos 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.



DIPUTADO R. JANECARLO LOZANO REYNOSO

11

Dado en el recinto legislativo de Donceles a los 13 días del mes de septiembre de 2021.