



GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

I LEGISLATURA

Congreso de la Ciudad de México

DIP. ISABELA ROSALES HERRERA

PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA COMISIÓN PERMANENTE DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, I LEGISLATURA
PRESENTE

DocuSigned by:

Presidencia Mesa Directiva

7EF38E29A0BC465...

Las que suscriben, **MARTHA SOLEDAD AVILA VENTURA** y **VALENTINA VALIA BATRES GUADARRAMA**, Diputadas integrantes del Grupo Parlamentario de **Morena** en la I Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122, Apartado A, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 29, Apartado D, inciso a) y 30, Numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; artículos 4, fracción XLV Bis; 5 Bis; 12, fracción II y 13, de la Ley Orgánica; y artículos 2, fracción XLV Bis; 5, fracción I; 56; 57; 57 Bis; 57 Ter; 82 y 96, del Reglamento, ambos ordenamientos del Congreso de la Ciudad de México, por medio del presente, sometemos a la consideración de esta Soberanía, la siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO PARA GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA FRENTE A LA PANDEMIA

Lo anterior, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Coalición Internacional para el Hábitat, Oficina para América Latina (HIC-AL), el Movimiento Urbano Popular, 06000 Plataforma Vecinal y Observatorio de la Colonia Juárez, la Red de desalojos de la Ciudad de México, así como Miguel Aguas y Carlos Escoffié, activistas en derecho a la vivienda, hicieron llegar a las que suscriben, una **“SUGERENCIA DE INICIATIVA PRESENTADA POR ORGANIZACIONES SOCIALES, CIVILES Y ACTIVISTAS PARA PROPONER A LAS DIPUTADAS MARTHA AVILA, COORDINADORA DE MORENA EN EL CONGRESO DE LA CDMX Y VALENTINA BATRES LAS SIGUIENTES: REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO PARA GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA FRENTE A LA PANDEMIA”**. En dicho documento se dispone lo siguiente:

PRIMERO.- Motivo de la Iniciativa.



GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

I LEGISLATURA

Congreso de la Ciudad de México

El mundo está pasando por una seria crisis sanitaria que no solamente está afectando la salud de las personas, sino también repercute en otros ámbitos, como la falta de subsistencia económica que permita a muchas personas gozar de ciertos derechos humanos.

Al igual que en otras partes del mundo, la actual pandemia tiene ya en la Ciudad de México consecuencias negativas en materia de vivienda para muchas familias y personas que arriendan una. Esto se debe, principalmente, a la pérdida de empleo, reducción de salario, y a que la economía de millones de personas está afectada por la inactividad comercial, generando muchos casos de moratorias en el pago de rentas que pudieran derivar en desplazamiento de familias con arraigo en los barrios, pueblos y colonias, ruptura del tejido social y redes solidarias y de confianza, desalojos y, en casos extremos, situación de calle.

Si este contexto es de por sí un riesgo para la garantía del derecho a la vivienda, lo es aún más si atendemos a que la legislación civil en materia de arrendamiento en la Ciudad de México no se adecua a los estándares internacionales en materia de derecho a una vivienda adecuada, debido a que no da las garantías judiciales debidas a las personas que arriendan.

Específicamente, se contravienen los principios de asequibilidad, gastos soportables y seguridad jurídica de la tenencia, los cuales componen ese derecho humano. En este sentido, la emergencia sanitaria nos obliga a recapacitar de que, tanto en escenarios cotidianos, pero sobre todo en contextos de excepcionalidad, es indispensable contar con una legislación que equilibre la relación entre las partes de un arrendamiento para garantizar el derecho a la vivienda adecuada.

Por ello, se propone una reforma de carácter legislativo al Código Civil para el Distrito Federal para que, de conformidad con los artículos 1 y 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los artículos 1.1 y 2 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, esté en concordancia con los estándares internacionales en materia de derecho de la vivienda adecuada, y los tratados internacionales que ha firmado México.

SEGUNDO.- Situación mundial y nacional por el Covid-19.

La pandemia de enfermedad por Covid19 está exigiendo un alto precio a personas, familias, comunidades y sociedades de todo el mundo. Las vidas cotidianas se han transformado significativamente y las economías han entrado en recesión. El virus se propaga rápidamente y los brotes pueden crecer a un ritmo exponencial. En la actualidad

GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

I LEGISLATURA

Congreso de la Ciudad de México

no existen terapias o vacunas que demuestren tratar o prevenir el Covid-19, aunque los gobiernos nacionales, la Organización Mundial de la Salud (OMS) y sus socios están trabajando con urgencia para coordinar el rápido desarrollo de contramedidas médicas.

(1)

Mientras tanto, las personas deben protegerse y adoptar conductas como el distanciamiento a nivel individual, aislamiento en una instalación comunitaria o en el hogar si están enfermas, identificarse como contacto de un caso confirmado cuando proceda y cooperar con las medidas de distanciamiento físico y las restricciones de movimiento cuando se solicite adoptarlas. (2)

En muchos países en los que la transmisión comunitaria ha generado brotes con crecimiento casi exponencial, se han introducido medidas generalizadas de distanciamiento físico a nivel de la población y restricciones de movimiento para frenar la propagación y poner en marcha otras medidas de control. Las medidas de distanciamiento físico y las restricciones de movimiento, que a menudo se denominan “confinamientos” y “aislamientos”, pueden frenar la transmisión de la Covid-19 al limitar el contacto entre personas.

Si bien estas medidas tienen impactos positivos para la salud al aplanar la curva de contagio, también afecta a la actividad y vida económica pues el distanciamiento generalmente implica la desaceleración de la producción o incluso su interrupción total; lo que disminuye las horas de trabajo y los salarios. (3)

Estas medidas pueden tener un profundo impacto negativo en las personas, comunidades y sociedades al detener casi por completo la vida social y económica. Dichas medidas afectan de forma desproporcionada a grupos desfavorecidos quienes con frecuencia viven con pocos recursos y dependen del trabajo diario para su subsistencia. En aquellos países en los que se han introducido medidas generalizadas de distanciamiento físico como en México, existe la necesidad urgente de planificar una transición gradual para salir de dichas restricciones de una forma que permita la contención sostenible de la transmisión a bajo nivel y, al mismo tiempo, la reanudación de algunas actividades económicas y sociales.

El mantenimiento de un estado estable de bajo nivel de transmisión o de ausencia de transmisión es importante porque, a medida que la pandemia se ha ido extendiendo, sus repercusiones socioeconómicas y para la salud pública han sido significativas. Muchas

GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

I LEGISLATURA

Congreso de la Ciudad de México

poblaciones ya han experimentado una falta de acceso a los servicios de salud rutinarios y esenciales. ⁽⁴⁾

En concordancia con la OMS, todas estas medidas de aislamiento, reducción de la movilidad, suspensión de actividades no esenciales (relacionadas con la desigualdad social y económica que viven el país) tendrán un efecto negativo en la economía de muchas personas en el mundo. México es el reflejo claro de dicha teoría, por lo que la Covid-19 amenaza la vida humana, amenaza los medios de subsistencia y el modo de vida de todas las personas en todas las sociedades, sobre todo aquellas más susceptibles y en vulnerabilidad.

De acuerdo con la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), la economía mundial vive una crisis sanitaria, humana y económica sin precedentes y que evoluciona continuamente. ⁽⁵⁾ La Organización Internacional del Trabajo (OIT, 2020) indica que habrá un aumento del desempleo mundial de entre 5.3 y 24.7 millones de personas, con una base de 188 millones de personas desocupadas en 2019. ⁽⁶⁾

Además, la CEPAL indica que:

- La pérdida de ingresos laborales se traducirá en un menor consumo de bienes y servicios, y está llevando ya a muchos trabajadores a situaciones de pobreza. ⁽⁷⁾
- La crisis tendrá mayores impactos en los más vulnerables: personas con problemas de salud subyacentes, adultos mayores, jóvenes desempleados, personas subempleadas, mujeres, trabajadores desprotegidos y migrantes, con los consiguientes aumentos en la desigualdad. ⁽⁸⁾
- Dadas las desigualdades económicas y sociales de la región, los efectos del desempleo afectan y afectarán aún mas de manera desproporcionada a las personas en situación de pobreza y a los estratos vulnerables de ingresos medios.
- Es probable que la crisis aumente el empleo informal como estrategia de supervivencia. En 2016 el 53.1% de los trabajadores de América Latina y el Caribe trabajaba en el sector informal (OIT, 2018).
- CEPAL mostró que la pobreza en la región aumentó entre 2014 y 2018 (CEPAL, 2019). Debido a los efectos directos e indirectos de la pandemia, es muy probable

GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

I LEGISLATURA

Congreso de la Ciudad de México

que las actuales tasas de pobreza extrema (11.0%) y pobreza (30.3%) aumenten aún más en el corto plazo. ⁽⁹⁾

Frente a esta situación, países como Argentina, han emitido a nivel nacional, medidas de emergencia en materia de derecho a una vivienda adecuada con el fin de evitar los desalojos por falta de pago ⁽¹⁰⁾ y además acaban de aprobar la ley 27551, promulgada el martes 30 de junio, en materia de arrendamiento. ⁽¹⁰⁾

TERCERO.- Fundamento constitucional del Derecho a la Vivienda y el Alquiler durante el Covid-19.

Las recomendaciones e informes internacionales indican que a nivel mundial habrá repercusiones en los derechos humanos de todas las personas. Sin embargo, el derecho a la vivienda adecuada podría ser una de las más vulneradas, aunque al mismo tiempo sea una de las más importantes hoy en día para atender las medidas de salubridad frente a la pandemia por la Covid-19. Esto se debe principalmente a la desigualdad económica por la que pasarán millones de personas en México, no quedando exenta la Ciudad de México.

Al respecto, deben diseñarse iniciativas como ésta u otras para suavizar las consecuencias económicas de la crisis sanitaria. Con el firme propósito de beneficiar a todas las personas con dificultades financieras, sin discriminación alguna, incluyendo a personas trabajadoras autónomas, así sea con trabajos informales o formales, y a quienes trabajan sin remuneración cuidando personas, que son en su mayoría mujeres. ⁽¹²⁾

ONU hábitat ha señalado que el impacto económico de la Covid-19 está creando inestabilidad de ingresos, particularmente para pequeñas empresas, trabajadores informales y de bajos ingresos, y contratistas independientes que enfrentan cierres indefinidos, pérdida de empleos, cancelaciones o postergaciones de proyectos y dificultades económicas. ⁽¹³⁾

Estos problemas podrían ocasionar atrasos en alquileres e hipotecas, y la amenaza de desalojo forzoso. Por lo que se deben tomar medidas inmediatas para garantizar el derecho a la vivienda para todas las personas, incluso, analizar la posible condonación y el aplazamiento de pagos o introducción de medidas de estabilización o reducción de alquileres. ⁽¹⁴⁾ Al mismo tiempo, se deben tener en cuenta los planes de contingencia para evitar desafíos económicos para los propietarios e implementar apoyos y créditos blandos

GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

Congreso de la Ciudad de México

para estos. ⁽¹⁵⁾ Es decir, el gran riesgo es que la crisis derive en violaciones al derecho a la vivienda adecuada de miles de personas si no se actúa con prontitud.

El derecho a la vivienda adecuada en México se encuentra fundamentada en el artículo 4 de la Constitución Federal ⁽¹⁶⁾ así como en el artículo 9, Apartado E de la Constitución Política de la Ciudad de México. ⁽¹⁷⁾

De esta última, se reconoce que es obligación de las autoridades de la Ciudad de México garantizar integralmente el derecho a la vivienda de todas las personas que aquí habitan, por su parte, los numerales segundo y tercero del artículo en referencia señalan lo siguiente:

*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. (énfasis añadidos)*

Se hace énfasis en los términos de asequibilidad, gastos soportables y seguridad jurídica de la tenencia porque son conceptos que el Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales ha definido en su Observación General 4, sobre el derecho a la vivienda adecuada.

Primero, dicha Observación define seguridad jurídica de la tenencia de la siguiente manera:

Seguridad jurídica de la tenencia. La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados Partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir

GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

I LEGISLATURA

Congreso de la Ciudad de México

seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados. (18)

En el caso de asequibilidad conviene señalar lo siguiente:

Asequibilidad. La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Debería garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos como las personas de edad, niños, incapacitados físicos, enfermos terminales, individuos VIH positivos, personas con problemas médicos persistentes, enfermos mentales, víctimas de desastres naturales, personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, y otros grupos. Tanto las disposiciones como la política en materia de vivienda deben tener plenamente en cuenta las necesidades especiales de esos grupos. (19)

Sobre gastos soportables, menciona lo siguiente:

Gastos soportables. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. Los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso. Los Estados Partes deberían crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda. De conformidad con el principio de la posibilidad de costear la vivienda, se debería proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres. En las sociedades en que los materiales naturales constituyen las principales fuentes de material de construcción de vivienda, los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar la disponibilidad de esos materiales. (20)

En suma, son 3 términos jurídicos en materia del derecho a la vivienda que hay que observar fielmente para garantizar la vivienda a todas las personas, incluyendo, sobre todo, a grupos en desventaja como aquellos que alquilan o arriendan un hogar para vivir

GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

I LEGISLATURA

Congreso de la Ciudad de México

en él. Legislar en la materia es una de las formas en la que se puede garantizar aquello y, por ende, se deben prever disposiciones que contemplen la posibilidad de tener arrendamientos asequibles, que prevean gastos soportables ante una emergencia sanitaria y, lo más importante, garantizar la seguridad jurídica de la tenencia, para evitar desahucios.

Esta reforma al Código Civil resulta necesaria para atender la emergencia sanitaria de la actualidad, tanto para renegociar el pago de alquileres, reconocer derechos de las personas inquilinas, prever posibles desplazamientos y desalojos en tiempos de crisis, como para instaurar mecanismos que eviten conflictos entre las personas que contraten un arrendamiento.

Esto garantizará el derecho a la vivienda adecuada de miles de personas en la Ciudad de México, para arrendadoras como arrendatarias pues podrán convenir la asequibilidad, gastos soportables y, a su vez, garantizar la tenencia de vivienda.

CUARTO.- Naturaleza y concepto de los mecanismos alternativos de solución de controversias.

Una propuesta novedosa en esta iniciativa es la renegociación del pago de alquileres, así como los derechos y obligaciones de las personas frente al arrendamiento, que se pueda dar a través de mecanismos alternativos de solución de controversias. No hay que olvidar que estos no solamente sirven para solucionar conflictos sino también para prevenirlos, por lo que es una medida utilizable para asegurar que durante una emergencia sanitaria o de cualquier otro tipo, personas arrendadoras y arrendatarias puedan renegociar ciertos aspectos en sus contratos de arrendamiento (hayan sido verbales o escritos) asegurando la asistencia de alguna persona experta que pueda guiarles. Esto asegurará la aplicación de los principios y estándares en materia de vivienda adecuada como previamente ya se mencionó.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce la aplicación de Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias (MASC) en su artículo 17, señalando que *“ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho”* así como *“las leyes preverán mecanismos alternativos de solución de controversias”*.

A su vez, el artículo 35, Apartado D de la Constitución Política de la Ciudad de México reconoce a los MASC, al mencionar que *“el sistema integral de justicia de la Ciudad de*

GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

I LEGISLATURA

Congreso de la Ciudad de México

México privilegiará los medios alternativos de solución de controversias. Para garantizar el acceso a estos medios se establecerá el Centro de Justicia Alternativa”.

En la Ciudad de México, se regula a través de la Ley de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia para el Distrito Federal. Esta ley reconoce que los MASC se encuentran regidos por la “autocomposición asistida”, de la siguiente manera:

Artículo 1. *Las disposiciones contenidas en la presente Ley son de orden público, interés general y observancia obligatoria en el Distrito Federal, y tienen como propósito reglamentar el párrafo cuarto del artículo 17 y el párrafo sexto del artículo 18 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y regular la mediación como método de gestión de conflictos para la solución de controversias entre particulares cuando éstas recaigan sobre derechos de los cuales pueden aquellos disponer libremente, sin afectar el orden público, basado en la autocomposición asistida.*

La ley respectiva señala en su artículo 4 que “la mediación procederá de la voluntad mutua de los particulares de someterse a ella para solucionar o prevenir una controversia común”. Además, los MASC también son cauces extra-jurisdiccionales surgidos al margen del proceso, a través de un conjunto de prácticas y técnicas dirigidas a:

- a) Posibilitar la solución de los conflictos al margen de los tribunales en beneficio de todas las partes implicadas;
- b) Reducir el costo y la dilación con relación al proceso judicial;
- c) Prevenir los conflictos jurídicos que estarían probablemente destinados a ser llevados ante los tribunales, coadyuvando en la búsqueda de tutela judicial efectiva (justicia).

A su vez, el artículo 5 de la Ley señala que procederá en materia civil, cuando las controversias deriven de relaciones entre particulares, sean personas físicas o morales.

Entonces podemos interpretar de forma íntegra que la materia civil puede llevarse en la mediación cuando, en un futuro o en la inmediatez, surge algún conflicto o controversia entre dos personas. Un ejemplo de ello es el caso de los contratos de arrendamiento. El Código Civil local no contemplaba la emergencia sanitaria, y mucho menos que ésta podría repercutir en la asequibilidad, gastos soportables y, a futuro, en la seguridad jurídica de la tenencia de miles de personas.

GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

I LEGISLATURA

Congreso de la Ciudad de México

Entonces, está claro que en un futuro habrá conflictos por la falta de pago completo o parcial de alquileres en el Estado y, por ello, resulta relevante acentuar que, por lo menos la mediación, es un mecanismo alternativo que puede coadyuvar al resarcimiento de los contratos que no hayan contemplado la emergencia sanitaria. Así, llevar a arrendadores y arrendatarios a los MASC, evitaría conflictos de intereses y resolvería un problema de vivienda actual y futura.

En suma, podemos ver que los MASC son modelos que pueden coadyuvar a solucionar conflictos futuros, incluyendo la materia civil. Esto puede implementarse entre personas arrendadoras y arrendatarias con la finalidad de solucionar el pago de alquiler durante la emergencia sanitaria apegándose en todo momento a la reforma de ley, garantizando los derechos de ambas partes, de una manera autocompositiva en primera instancia.

En este sentido, existe fundamento constitucional y legal suficiente para considerar estos mecanismos como aquellos que pueden ser aplicables en la solución de conflictos en arrendamientos. Por tanto, es necesario que se exprese de forma clara en la ley sustantiva (Código Civil) para que se considere como una herramienta que puede utilizarse para resolver el pago de alquileres ante la insubsistencia económica por la que pasarán millones de personas.

A fin de dar mayor claridad a la reforma propuesta, se presenta el siguiente cuadro comparativo:

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA
<p>ARTÍCULO 2398.- El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.</p> <p>Sin correlativo.</p>	<p>ARTÍCULO 2398.- El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto, <u>aun cuando las partes le dieran oralmente o por escrito una denominación o nombre diferentes.</u></p> <p><u>El arrendamiento de vivienda es un contrato específico de arrendamiento por medio del cual la relación entre las partes cumple con el objetivo social de coadyuvar al cumplimiento del derecho humano a la vivienda de la parte arrendataria a cambio de un rédito a favor del arrendador.</u></p>

GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

I LEGISLATURA

Congreso de la Ciudad de México

<p>El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año.</p> <p>El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años.</p> <p>Sin correlativo.</p>	<p><u>El arrendamiento de vivienda no podrá ser menor a tres años.</u></p> <p>...</p>
<p>ARTICULO 2406.- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador y en su caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que estos sean consecuencia directa de aquella.</p> <p>Sin correlativo.</p> <p>Sin correlativo.</p>	<p>ARTÍCULO 2403 BIS.- <u>Se prohíbe a los arrendadores de solicitar como garantía cualquier título de propiedad.</u></p> <p>ARTÍCULO 2406.- ...</p> <p><u>En el caso de arrendamientos de vivienda, la ausencia de contrato escrito impedirá que pueda hacerse un desalojo, aún por incumplimiento del pago de la renta, hasta que no sea subsanada esta formalidad.</u></p> <p><u>Además, el arrendador perderá su derecho a conservar el depósito en caso de rescisión anticipada del contrato por parte del arrendatario, o de una cantidad equivalente al mismo en caso del término temporal del mismo.</u></p>
<p>Sin correlativo.</p>	<p>ARTÍCULO 2406 BIS.- <u>En caso de ausencia de contrato escrito en arrendamientos de vivienda, se considerará para todos los efectos legales que las partes están en una relación arrendataria de acreditarse la existencia de una ocupación consentida en inmueble propio por parte de un tercero a cambio de una remuneración en dinero en especie. En estos casos también bastará la protesta de decir verdad para impulsar la acción por cualquier violación a la relación de arrendamiento, sin detrimento que las partes deban acreditar fehacientemente sus dichos durante el juicio y sin menoscabo de lo establecido en el artículo 2406.</u></p>
<p>Sin correlativo.</p>	<p>ARTÍCULO 2425 BIS.- <u>Son derechos del arrendatario de inmueble con destino de vivienda:</u></p> <p><u>I. A que no se le exija más de un mes de anticipo para el arriendo del inmueble;</u></p>

GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

I LEGISLATURA


 Congreso de la Ciudad de México

	<p><u>II. A no pagar un depósito de garantía mayor al precio del primer mes de renta;</u></p> <p><u>III. No ser víctimas de desalojos arbitrarios y/o ilegales y/o forzoso;</u></p> <p><u>IV. En caso de desocupaciones o lanzamientos ordenados judicialmente, deberá notificarse de la diligencia con una anticipación de dos meses contados a partir de la fecha de notificación;</u></p> <p><u>V. 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;</u></p> <p><u>VI. En caso de desocupaciones o lanzamientos ordenados judicialmente, a acceder, en caso de no contar con otras alternativas de vivienda adecuada, a refugios temporales adecuados y a acompañamiento gubernamental para acceder a alternativas de vivienda públicas o privadas, así como a todas las medidas disponibles para evitar una situación de calle; y</u></p> <p><u>VII. 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.</u></p>
Sin correlativo.	<p><u>ARTÍCULO 2431 BIS.- De conformidad con el artículo 1796 de este Código, en caso de emergencia nacional, desastres naturales, declaratorias de emergencia ambiental o natural, así como cualquier otra situación de fuerza mayor que paralice las actividades económicas e impida al arrendatario el cumplimiento del contrato, podrá solicitar al arrendador la renegociación transitoria o definitiva de las condiciones del contrato de arrendamiento. Para estos efectos, podrá recurrirse a los mecanismos previstos en la</u></p>

GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

I LEGISLATURA

Congreso de la Ciudad de México

	Ley de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia para el Distrito Federal.
--	---

Retomando el sentido y el fondo de la propuesta, compaginando la visión expresada y realizando los ajustes con respecto a lo dispuesto por la normatividad vigente, sometemos a la consideración de esta Soberanía, el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

ÚNICO.- Se **REFORMA** el artículo 2398, párrafo segundo; y **SE ADICIONAN** un párrafo segundo, recorriéndose los subsecuentes en su orden al artículo 2398, los párrafos segundo y tercero al artículo 2406; y los artículos 2406 Bis, 2425 Bis y 2431 Bis, todos al Código Civil para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 2398.- El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto, **aun cuando las partes le dieran, ya sea de manera oral o escrita, una denominación o nombre diferentes.**

El arrendamiento de vivienda es un contrato mediante el cual se coadyuva al cumplimiento del derecho humano a la vivienda de la parte arrendataria a cambio de un precio cierto a favor de la parte arrendadora.

El arrendamiento de vivienda no podrá ser menor a tres años, salvo por disposición expresa de la parte arrendataria.

...

ARTÍCULO 2406.- ...

Tratándose de arrendamiento de vivienda, la omisión del contrato escrito impedirá la procedencia del juicio de desocupación, aún por incumplimiento del pago de la renta.

De igual manera, el arrendador perderá su derecho a conservar el depósito en caso de rescisión anticipada del contrato por parte del arrendatario, o de una cantidad equivalente al mismo en caso del término temporal del mismo.

GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

I LEGISLATURA

Congreso de la Ciudad de México

ARTÍCULO 2406 BIS.- En caso de ausencia de contrato escrito en materia de arrendamiento de vivienda, se considerará, para todos los efectos legales, que las partes acordaron una relación arrendataria, cuando se acredite la existencia de una ocupación consentida en inmueble propio por parte de un tercero, a cambio de un pago cierto.

Para el caso de controversias de arrendamiento derivadas de las circunstancias que menciona este artículo, bastará la protesta de decir verdad para ejercer acción por alguna violación a las cláusulas esenciales del contrato de arrendamiento de vivienda, sin detrimento que las partes deban acreditar sus dichos durante el juicio, y sin menoscabo de lo establecido en el artículo 2406.

ARTÍCULO 2425 BIS.- El arrendatario de vivienda tiene derecho:

I. A que no se le exija más de un mes de anticipo para el arriendo del inmueble;

II. A que no se le solicite fianza o algún tipo de propiedad inmueble como garantía;

III. No ser víctimas de desocupaciones arbitrarias, ilegales y/o forzosas;

IV. En caso de desocupaciones ordenadas judicialmente, deberá notificarse de la diligencia con una anticipación de dos meses contados a partir de la fecha de notificación;

V. 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 ninguna desocupación 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;

VI. En caso de desocupaciones ordenadas judicialmente, a acceder, en caso de no contar con otras alternativas de vivienda adecuada, a refugios temporales adecuados y a solicitar a las autoridades correspondientes, su incorporación a los programas de vivienda, así como a todas las medidas disponibles para evitar una situación de calle;
y



GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

I LEGISLATURA

Congreso de la Ciudad de México

VII. 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.

ARTÍCULO 2431 BIS.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1796 de este Código, en caso de emergencia nacional, desastres naturales, declaratorias de emergencia ambiental, natural o sanitaria, así como cualquier otra situación de fuerza mayor que paralice las actividades económicas e impida al arrendatario el cumplimiento del contrato, podrá solicitar al arrendador la renegociación transitoria o definitiva de las condiciones del contrato de arrendamiento.

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá recurrirse a los mecanismos previstos en la Ley de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia para el Distrito Federal.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, y en el Diario Oficial de la Federación, para su mayor difusión; y

SEGUNDO.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Dado en el Palacio Legislativo de Donceles, el 08 de julio de 2020

ATENTAMENTE

DocuSigned by:

Martha Avila Ventura

333FFBE9D783412...

**DIP. MARTHA SOLEDAD
AVILA VENTURA**

DocuSigned by:

Valentina Batres Guadarrama

4D86557B4E62458...

**DIP. VALENTINA VALIA
BATRES GUADARRAMA**

REFERENCIAS

(1) OMS. ACTUALIZACIÓN DE LA ESTRATEGIA FRENTE A LA COVID-19. 14 de abril de 2020, Ginebra, p. 3, Disponible en versión digital a través del siguiente enlace:

https://www.who.int/docs/default-source/coronaviruse/covid-strategy-update-14april2020_es.pdf?sfvrsn=86c0929d_10

GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

I LEGISLATURA

Congreso de la Ciudad de México

(2) OMS. *Op. Cit.* p. 6.

(3) CEPAL. Informe especial Covid-19 América Latina y el Caribe ante la pandemia del Covid-19. Efectos económicos y sociales. p. 2, disponible en versión digital a través del siguiente enlace:
https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/45337/4/S2000264_es.pdf

(4) OMS. *Op. Cit.* p. 5.

(5) CEPAL. *Ibidem.*

(6) CEPAL. *Op. Cit.* p. 5.

(7) *Ídem.*

(8) *Ídem.*

(9) CEPAL. *Op. Cit.* p. 11.

(10) Decreto 320/2020 de fecha 29 de marzo del 2020. Disponible en.
<https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/227247/20200329>

(11) LEY 27.551. Disponible en:
<http://data.triviasp.com.ar/files/normasT.asp?archivo=127551.html>

(12) Experto Independiente de la ONU sobre las consecuencias de la deuda externa y las obligaciones financieras internacionales conexas de los Estados para el pleno goce de todos los derechos humanos, sobre todo los derechos económicos, sociales y culturales. COVID-19: Llamamiento urgente para una respuesta a la recesión económica desde los derechos humanos. Ginebra, Suiza. 15 de abril de 2020. p. 9 disponible en versión digital a través del siguiente enlace:
https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Development/IEDebt/20200414_IEdebt_urgent_appeal_COVID19_sp.pdf

(13) ONU-Hábitat. Mensajes clave COVID y vivienda. Abril 2020. Disponible en versión digital a través del siguiente enlace:
https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/05/spanish_final_un-habitat_key_messages-covid19_and_housing.pdf

(14) La entonces Relatora de Vivienda, Señora Leilani Farha, ha emitido en el mes de abril del 2020 lineamientos dirigidos a los gobiernos sobre esta temática indicando una serie de medidas concretas para hacer frente a la crisis respetando el derecho a una vivienda adecuada de los arrendatarios y evitando desalojos forzosos. Farha Leilani, Special Rapporteur on the right to adequate housing, COVID-19 Guidance Note: Prohibition of evictions, 28 de April 2020. Consultado en:
https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR_housing_COVID-19_guidance_evictions.pdf y Farha Leilani, Special Rapporteur on the right to adequate housing, COVID-19 Guidance Note: Protecting renters and mortgage payers, 8 de Abril de 2020. Disponible en:
https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR_housing_COVID-19_guidance_rent_and_mortgage_payers.pdf

(15) *Ídem.*

(16) "Artículo 4: [...] 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." Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917.

(17) "Artículo 9. E. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades." Constitución Política de la Ciudad de México.

(18) Comité DESC. Observación general N°4. El derecho a una vivienda adecuada (art. 11, párr. 1): 13/12/91. p. 3 disponible en versión digital a través del siguiente enlace:
<https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf>



GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

I LEGISLATURA

Congreso de la Ciudad de México

(19) Comité DESC. Observación general N°4. El derecho a una vivienda adecuada (art. 11, párr. 1): 13/12/91. p. 4. disponible en versión digital a través del siguiente enlace:
<https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf>

(20) Comité DESC. Observación general N°4. El derecho a una vivienda adecuada (art. 11, párr. 1): 13/12/91. p. 3 disponible en versión digital a través del siguiente enlace:
<https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf>