



J. Ricardo Fuentes G.
Diputado del Congreso de la Ciudad de México.
I Legislatura.



Ciudad de México a 03 de Junio del 2020
Oficio N° CCM/IL/JRFG/C19-40/20

**COORDINACIÓN DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
PRESENTE.**

De conformidad con lo establecido por los artículos 5 fracción I, 82, 95 Fracción II y 118 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, le solicito de manera respetuosa, **sírvase enlistar en el Orden del Día de la próxima Sesión Permanente que se llevará a cabo el próximo 10 de junio del año en curso**, la presente Iniciativa con proyecto de Decreto bajo el siguiente título:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN Y REFORMAN DIVERSOS ARTÍCULOS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO ANTE EMERGENCIAS SANITARIAS.

Sin más por el momento, le envío un afectuoso saludo y adjunto al presente la Iniciativa mencionada.

ATENTAMENTE


DIP. JESÚS RICARDO FUENTES GÓMEZ



J. Ricardo Fuentes G.

Diputado del Congreso de la Ciudad de México.
I Legislatura.

morena
La esperanza de México

**DIP. ISABELA ROSALES HERRERA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
PRESENTE.**

El que suscribe, Diputado Jesús Ricardo Fuentes Gómez, integrante del Grupo Parlamentario MORENA, ante el Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por artículos 122 Apartado A, Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, apartado A, numeral 1; apartado D, inciso a) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; así como 5 Fracción I; 82; 95 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de este H. Congreso de la Ciudad de México la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN Y REFORMAN DIVERSOS ARTÍCULOS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO ANTE EMERGENCIAS SANITARIAS**, bajo la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A partir del pasado mes de diciembre de 2019, fecha en que se registró una serie de neumonías atípicas causadas por un nuevo virus derivado del SARS-Cov-2 en Wuhan, China, de manera inmediata comenzaron a encenderse las alarmas a nivel global, siendo Europa el segundo epicentro de la pandemia generada por el virus mencionado, manifestando en primera instancia una crisis sanitaria, dejando en una situación de alta vulnerabilidad al sector salud, a pesar de los múltiples intentos que se han llevado a cabo para reforzar los sistemas médicos de todo el mundo.

Actualmente, América es el continente más afectado por esta pandemia, ya que, a la fecha de la elaboración de la presente iniciativa, alberga al 55,5%, 799,211 casos confirmados activos, mientras que Europa al 18,7%, 269.365 casos.¹ Es así, que América Latina proyecta esta crisis como un tsunami sanitario, económico y social, ya que la región se caracteriza por tener poco espacio para aumentar su gasto fiscal en salud, empleo y bienestar social, a causa del endeudamiento y los limitados ingresos fiscales.

¹ <https://www.infobae.com/america/mexico/2020/06/02/covid-19-en-mexico-el-numero-de-muertes-ascendio-a-10167-y-los-casos-positivos-suman-93435/>



J. Ricardo Fuentes G.

Diputado del Congreso de la Ciudad de México.
I Legislatura.

I LEGISLATURA



En materia económica, el Banco Mundial reportó que el COVID-19 ya está teniendo un impacto negativo en el turismo, el comercio y la productividad, áreas de interés económico estratégicas para las economías latinoamericanas. Otra de las áreas que mayor afectación tendrá con motivo de la pandemia será el empleo ya que para abril, la Organización Internacional del Trabajo OIT, calculó que las medidas de paralización han afectado alrededor de 2700 millones de trabajadores. Es decir, el 81 por ciento de la fuerza de trabajo mundial; por lo que se estima que 1250 millones de trabajadores en el mundo están en riesgo de perder su cargo por pertenecer a los sectores donde el impacto del COVID-19 será más significativo. Particularmente, el comercio, servicios de alojamiento, industria manufacturera y servicios de alimentos.²

Se espera además, que en la región de América Latina y el Caribe, se presente un crecimiento negativo promedio del -5.3% en el PIB; en particular, México sufrirá una caída del -6.5% del PIB, según las proyecciones de crecimiento de la CEPAL para América Latina y el Caribe. El mismo informe agrega que, para el año 2020, se proyecta que en América Latina 11.6 millones de personas pierdan su empleo a casusa de la pandemia, lo que se podría traducir en un ensanchamiento de la economía informal.³

Independientemente del lugar del mundo donde uno se encuentre, del sector y de la actividad económica a donde se pertenezca, el trabajo a nivel mundial tendrá graves afectaciones. Según el Observatorio de la OIT, en el reporte "COVID-19 y el mundo del trabajo" se comenta que: *el recuento final de las pérdidas de puestos de trabajo en el 2020 dependerá fundamentalmente de la evolución de la pandemia y de las medidas que se adopten para mitigar las repercusiones.*⁴

El riesgo se agrava en los países de ingreso medio y bajo, en donde la pandemia del COVID-19 afectará prácticamente a todos los actores económicos, especialmente a las pequeñas y medianas empresas, las cuales se enfrentan a pérdidas que amenazan los trabajos de millones de personas. Siendo el sector informal el más vulnerable debido a que carecen de protección social.

² https://www.ilo.org/global/about-the-ilo/WCMS_743154/lang-es/index.htm

³ <https://www.iis.unam.mx/blog/mexico-efectos-del-covid-19-en-el-mercado-del-trabajo/>

⁴ *ibidem*



J. Ricardo Fuentes G.

Diputado del Congreso de la Ciudad de México.
I Legislatura.

morena
La esperanza de México

Recapitulando un poco sobre las medidas adoptadas por el gobierno de nuestro país, desde el pasado 27 de febrero, fecha en que se confirmó el primer caso de COVID-19 en México, pasando por el anuncio del inicio de la Jornada Nacional de Sana Distancia, anunciado el pasado 23 de Marzo, así como la declaración de las diferentes fases II y III de esta epidemia los días 30 de marzo y 21 de abril respectivamente,^{5, 6} se desprende la restricción de salidas al espacio público y en consecuencia, el cierre de la gran mayoría de comercios considerados como actividades no esenciales con la finalidad de mitigar la dispersión y transmisión del virus COVID-19 entre la población, buscando disminuir el número de contagios y sus complicaciones. Entre ellas, el incremento de mortalidad en los habitantes de todo el territorio nacional.

Ante esta circunstancia, el Ejecutivo anunció el pasado 22 de abril un decreto en pro de la recuperación económica de nuestro país, con el fin de enfrentar la crisis sanitaria y económica debido a la pandemia que hoy nos aqueja.⁷ De esta manera, anunció la entrega de 3 millones de créditos para las micro, pequeñas y medianas empresas, así como la creación de 2 millones de empleos con lo que se pretende dar cobertura al 70% de las familias mexicanas; además de anunciar que no se tocarán los programas sociales y se continuará la construcción del Aeropuerto “Felipe Ángeles”, la Refinería de “Dos Bocas” y el Tren Maya.⁸

De esta forma, el Presidente de la República, a través de créditos blandos, apoya a uno de los sectores más afectados por la pandemia: las micro, pequeñas y medianas empresas que desarrollan su actividad en las comunidades y dependen de la circulación de la población, considerando que las PYME son fuente importante generadora de empleos y al mismo tiempo, contribuyen a la distribución regional del ingreso. Las PYME no son un pasivo en la estrategia para impulsar el desarrollo del país. Todo lo contrario, son un gran activo para el crecimiento económico.⁹ Desde luego, su capacidad de respuesta dependerá de los apoyos que pueda dárseles en un momento tan complejo como el que vive nuestra Nación.

⁵ Véase <https://coronavirus.gob.mx/2020/04/24/conferencia-23-de-abril/> Conferencia Informativa del 23 de abril de 2020

⁶ Véase <https://coronavirus.gob.mx/2020/04/21/inicia-la-fase-3-por-covid-19/> Comunicado de la Secretaría de Salud del 21 de abril de 2020

⁷ Véase: <https://www.unotv.com/noticias/porta/nacional/detalle/amlo-firmara-decreto-enfrentar-tesis-ec-nomica-por-covid-19-044619/> en Cancela 10 subsecretarías: AMLO anuncia medidas económicas por COVID-19 publicado el 22 de abril de 2020

⁸ Ibidem.

⁹ Véase: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2007c/334/caracteristicas%20de%20las%20PYMES.htm> de Horacio Mercado Vargas y

⁹ <http://www.eumed.net/libros-gratis/2007c/334/caracteristicas%20de%20las%20PYMES.htm> de Horacio Mercado Vargas y Marisol Palmerín Cerna **LA INTERNACIONALIZACIÓN DE LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS**



J. Ricardo Fuentes G.

Diputado del Congreso de la Ciudad de México.
I Legislatura.

morena
La esperanza de México

LAS PYMES Y EL ARRENDAMIENTO.

Como resultado de la contingencia por el COVID-19 se anticipa una crisis sin precedentes, en donde las empresas más vulnerables serán las micro, pequeñas y medianas (MIPYMES), advirtió Enoch Castellanos, presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Transformación (CANACINTRA) al afirmar que: “no hay empresa que pueda aguantar más de mes y medio si sus ventas caen de repente”.¹⁰

Se calcula que en México existen más de 4.5 millones de empresas micro, pequeñas y medianas, conjunto que crea el 78 por ciento de los empleos formales en el país. De las 4.5 millones unidades económicas que pertenecen a las empresas micro, éstas ocupan entre 1 y 10 empleos; las pequeñas, que emplean entre 10 y 50 trabajadores, y las medianas, que contratan entre 50 y 500 personas.¹¹

En la Ciudad de México, hay 44 mil pequeñas y medianas empresas (PyMES), que corren el riesgo de quebrar debido a la Jornada de Sana Distancia aplicada, derivada de la emergencia sanitaria.¹²

El Presidente de la Cámara de Comercios, Servicios y Turismo en Pequeño (CANACOPE), comenta que se afectarán 250 mil empleos que están asociados a estas 44 mil PyMES en las que laboran de una a 10 personas y de las que dependen en promedio tres familias.¹³

Hay toda clase de giros afectados: cocinas económicas, carnicerías, café internet, papelerías, transporte escolar, cooperativas escolares, tiendas de abarrotes, salones de belleza, tiendas de ropa y calzado, entre muchas otras.

La CANACOPE no se aventura a dar un estimado de la pérdida económica que supondrá el aislamiento social para prevenir el contagio de la enfermedad Covid-19, *“No sabemos cuánto tiempo más se pueda alargar la cuarentena, cómo pueda evolucionar el virus; puede quedarse como está y ya no haber contagios o inclusive, se puede alargar tres o cuatro meses. Eso sería devastador”*¹⁴

¹⁰ <https://www.iis.unam.mx/blog/mexico-efectos-del-covid-19-en-el-mercado-del-trabajo/>

¹¹ https://www.reforma.com/aplicacioneslibre/preacceso/articulo/default.aspx?_rval=1&urlredirect=https://www.reforma.com/advier-te-canacintracrisis-para-pymes/ar1903670?referer=-

7d616165662f3a3a6262623b727a7a7279703b767a783b786d3a6067792a6674286133677661287f3364283370666776286633667a606776702862707733767128336370712827747d405e50627c7b785f426f65704165547d4d4f422d255e5d412446517d4c44537f54577072445c547d545733606779287d616165663026543027533027536262623b6770737a6778743b767a783027537471637c706761703876747b74767c7b6167743876677c667c66386574677438656c7870663027537467242c25262322253360667228545a63437462254c5e65585e5125537840735254455d2c5b5e384745-

¹² <https://www.la-prensa.com.mx/mexico/sociedad/incertidumbre-para-pequenas-y-medianas-empresas-por-emergencia-sanitaria-4997020.html> en *Incertidumbre para pequeñas y medianas empresas por emergencia sanitaria* de Israel Zamarrón | El Sol de México publicado el viernes 20 de marzo de 2020.

¹³ *Ibidem.*

¹⁴ *Ibid.*



I LEGISLATURA

J. Ricardo Fuentes G.

Diputado del Congreso de la Ciudad de México.
I Legislatura.

morena
La esperanza de México

Una gran proporción de estas empresas, realizan su trabajo en locales que no son de su propiedad, por lo que además de las pérdidas que significa mantener cerrados sus establecimientos, los propietarios están obligados a seguir pagando la renta, así como los servicios de luz y agua, e incluso, en algunos casos se pagó por adelantado, dependiendo del tipo y términos del contrato firmado, lo que para la gran mayoría significa un desenlace catastrófico para su negocio. Es por esta razón que se propone la presente iniciativa con el propósito de apoyar en la medida de lo posible a este sector tan importante para la economía de la Ciudad de México.

FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO CONSTITUCIONAL Y CONVENCIONAL

La presente iniciativa encuentra su fundamento en:

1. El artículo 1º de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, expone que “las normas relativas a los **derechos humanos** se interpretarán de conformidad con la Constitución y con los tratados internacionales de la materia **favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia**”.

2. El artículo 4, base A, numeral 6 de la **Constitución Política de la Ciudad de México**, expone que “Las autoridades jurisdiccionales de la Ciudad ejercerán el control de constitucionalidad, favoreciendo en todo tiempo la protección más amplia para las personas, dejando de aplicar aquellas normas contrarias a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos...”.

Por otro lado, en la base B, numeral 3, se establece que “En la aplicación e interpretación de las normas de derechos humanos prevalecerá el **principio pro persona**”.

3. La **Resolución 1/2020** de la Comisión Interamericana de Derechos Humanos, expone que frente a la pandemia existen diversos impactos en los derechos humanos, tales como el derecho al trabajo, a la seguridad social, a la educación, a la alimentación, al agua y a la vivienda, entre otros DESCA.



J. Ricardo Fuentes G.

Diputado del Congreso de la Ciudad de México.
I Legislatura.



Por su parte, en su resolutivo 2, se expone lo siguiente:

*“2. Adoptar de manera inmediata e interseccional el **enfoque de derechos humanos** en toda estrategia, política o medida estatal **dirigida a enfrentar la pandemia del COVID-19 y sus consecuencias**, incluyendo los planes para la **recuperación social y económica** que se formulen. Estas deben estar apegadas al respeto irrestricto de los estándares interamericanos e internacionales en materia de derechos humanos, en el marco de su universalidad, interdependencia, indivisibilidad y transversalidad, particularmente de los **DESCA**”.*

4. De acuerdo con el numeral 5 de la **Resolución 1/2020** y en cumplimiento de los derechos Económicos, Sociales, Culturales y Ambientales, se establece:

*“5. **Proteger los derechos humanos, y particularmente los DESCAs**, de las personas trabajadoras en mayor situación de riesgo por la pandemia y sus consecuencias. **Es importante tomar medidas que velen por asegurar ingresos económicos y medios de subsistencia de todas las personas trabajadoras**, de manera que tengan igualdad de condiciones para cumplir las medidas de contención y protección durante la pandemia, así como condiciones de acceso a la alimentación y otros derechos esenciales. Las personas que hayan de proseguir realizando sus actividades laborales, deben ser protegidas de los riesgos de contagio del virus y, en general, se debe dar adecuada protección a los trabajos, salarios, la libertad sindical y negociación colectiva, pensiones y demás derechos sociales interrelacionados con el ámbito laboral y sindical”.*

5. Por otra parte, el **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC)**, en su artículo 6º, expone que los Estados Parte en el presente Pacto, reconocen **el derecho a trabajar**, que comprende el derecho de toda persona a tener la oportunidad de ganarse la vida mediante un trabajo libremente escogido o aceptado y tomarán **medidas adecuadas para garantizar este derecho**.

6. En ese mismo orden de ideas, el objeto de la presente iniciativa se fundamenta en la siguiente Tesis aislada con el rubro:

**J. Ricardo Fuentes G.**Diputado del Congreso de la Ciudad de México.
I Legislatura.**morena**
La esperanza de México

I LEGISLATURA

ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. LA ACCIÓN DE RESCISIÓN PROCEDE SIN RESPONSABILIDAD PARA NINGUNA DE LAS PARTES CUANDO LA COSA ARRENDADA SE VE AFECTADA POR UN HECHO FORTUITO O CAUSA DE FUERZA MAYOR.

De los artículos 2431, 2432 y 2433 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México se advierten las reglas que han de seguirse en el arrendamiento para el caso de que, por un caso fortuito o de fuerza mayor, se impida o se obstaculice el uso de la cosa arrendada; siendo que el legislador dotó al arrendatario de dos acciones; a saber: (i) Solicitar la reducción de las rentas o (ii) Pedir la rescisión del contrato de arrendamiento; hipótesis que el legislador consideró de orden público e interés social en tanto que previno que tales prerrogativas eran irrenunciables. Así, de una interpretación teleológica de esos preceptos se advierte que tiene un carácter proteccionista en favor del arrendatario; en la medida en que disponen que las pensiones rentísticas no se causarán mientras dure el impedimento para usar el bien, incluso, lo faculta para el caso de que, de seguir el impedimento de usar el bien arrendado por el plazo de dos meses, pueda pedir la rescisión del contrato de arrendamiento. Adicionalmente, se advierte que el legislador concedió al arrendatario dos acciones en el artículo 2432 citado, (i) la de reducción de rentas; y, (ii) la de rescisión del contrato; acciones que son excluyentes entre sí y, por tanto, contradictorias; razón por la cual el legislador dejó a elección del arrendatario la acción que mejor le convenga, pues aun acaecido el caso fortuito podrá darse el supuesto de que el arrendatario quiera continuar con la relación de arrendamiento o, por el contrario, lo faculta para pedir la rescisión del contrato; lo que encuentra razón de ser en que el objeto del contrato de arrendamiento es, precisamente, conceder el uso o goce temporal de una cosa, razón por la cual resulta lógico que el legislador haya previsto, en favor del arrendatario, la acción rescisoria para los casos en que la cosa arrendada se haya visto tan afectada al grado de que su uso o goce sea gravoso o imposible para el arrendatario. En esta guisa, resulta inconcuso que con la redacción de los artículos invocados, el legislador ordinario pretendió equilibrar las situaciones jurídicas de los arrendadores y arrendatarios, previniendo que, para los casos en que la cosa arrendada fuera afectada por un hecho o caso fortuito, se estuviera en aptitud de rescindir el contrato sin responsabilidad para ninguna de las partes. En efecto, se estima que de la interpretación teleológica de los preceptos referidos se concluye que la rescisión a la que éstos se refieren es sin responsabilidad para ninguna de las partes, en tanto que dicha rescisión de la relación de arrendamiento obedece a un hecho o caso fortuito, mismo que, dada su naturaleza, ni el arrendador ni el



J. Ricardo Fuentes G.

Diputado del Congreso de la Ciudad de México.
I Legislatura.

morena
La esperanza de México

arrendatario estaban en aptitud de prevenirlo o evitarlo. En tal orden de ideas, la rescisión a que se refieren los artículos 2431 y 2432 del Código Civil invocado, se traduce en un beneficio hacia ambas partes, ya que les permite, por un lado, rescindir una relación jurídica de arrendamiento por haberse dañado la cosa arrendada en virtud de un hecho o caso fortuito sin responsabilidad para ninguna de las partes; lo que le permite al arrendador tomar las medidas necesarias para la debida reparación de su bien y que éste se encuentre nuevamente en adecuadas condiciones de uso y, por otra parte, permite al arrendatario pedir la rescisión del contrato por un cambio de condición que lo hace reflexionar sobre el motivo determinante de la voluntad.

7. Del mismo modo, encuentra su fundamento en la Tesis Aislada con el rubro:

ARRENDAMIENTO. LA CELEBRACIÓN DE UN ACUERDO DE VOLUNTADES, CUANDO AÚN ESTÁ VIGENTE UN CONTRATO ANTERIOR, CON EL FIN DE MODIFICAR EL PLAZO FIJADO EN ÉSTE, SIN CAMBIAR NINGÚN OTRO ASPECTO, NO PUEDE TENERSE COMO UNO NUEVO, SINO SÓLO COMO UN CONVENIO MODIFICATORIO.

El artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal señala que el arrendamiento puede terminar, entre otras hipótesis, por el cumplimiento del plazo o por el convenio expreso de las partes. De ahí que el acuerdo de voluntades celebrado cuando aún se encuentra vigente un contrato de arrendamiento, con el único objeto de ampliar el plazo fijado en él, sin modificar ningún otro aspecto, no puede tenerse como un nuevo contrato, sino sólo como un convenio modificatorio del primero. Lo anterior, porque con este último no se actualiza ninguno de los supuestos de terminación del arrendamiento, por lo cual, no puede determinarse que el contrato inicial haya dejado de surtir efectos.

Por lo anteriormente expuesto y fundamentado, se propone la siguiente modificación, que se ilustra a manera del siguiente cuadro comparativo:

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
ARTICULO 1796 Bis.- En el supuesto del segundo párrafo del artículo anterior, se tiene derecho de pedir la modificación del contrato. La solicitud debe hacerse dentro	ARTICULO 1796 Bis.- En el supuesto del segundo párrafo del artículo anterior, se tiene derecho de pedir la modificación del contrato. La solicitud debe hacerse dentro



J. Ricardo Fuentes G.

Diputado del Congreso de la Ciudad de México.
I Legislatura.

morena
La esperanza de México

<p>de los treinta días siguientes a los acontecimientos extraordinarios y debe indicar los motivos sobre los que está fundada.</p> <p>ARTICULO 1796 Ter. - ...</p> <p>SIN CORRELATIVO</p>	<p>de los treinta días siguientes a los eventos que se consideren de fuerza mayor, caso fortuito, tras la Declaratoria de Emergencia Sanitaria o de emergencia, debiendo indicar los motivos sobre los que está fundada.</p> <p>ARTICULO 1796 Ter. - ...</p> <p>ARTICULO 1796 Quáter.- En el caso del arrendamiento mercantil, tratándose de razones de fuerza mayor, casos fortuitos, emergencias sanitarias o declaratorias de emergencia en los que se tenga que suspender actividades y el cierre total del inmueble arrendado, no procederá la rescisión por incumplimiento.</p> <p>Tampoco se requerirá el plazo de 30 días señalado en el artículo 1796 bis.</p> <p>El arrendador no podrá exigir el pago de la renta en su totalidad, sólo parcialmente y por concepto de almacenaje, hasta que la autoridad competente establezca la disminución de las consecuencias del caso fortuito o fuerza mayor en donde esté en peligro la salud estableciendo el ajuste a la renta pactada en el contrato principal.</p> <p>La reducción será proporcional al número de días del cierre por causa de fuerza mayor, caso fortuito, emergencias sanitarias o declaratorias de emergencia.</p>
<p style="text-align: center;">CAPITULO III</p> <p>De los derechos y obligaciones del arrendatario</p> <p>(...)</p> <p>ARTÍCULO 2431.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al</p>	<p style="text-align: center;">CAPITULO III</p> <p>De los derechos y obligaciones del arrendatario</p> <p>(...)</p> <p>ARTÍCULO 2431.- Si por caso fortuito, fuerza mayor, emergencia sanitaria o</p>



J. Ricardo Fuentes G.

Diputado del Congreso de la Ciudad de México.
I Legislatura.



<p>arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato.</p>	<p>declaratoria de emergencia se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato.</p>
<p>SIN CORRELATIVO</p>	<p>Quando el caso fortuito, fuerza mayor, emergencia sanitaria o declaratoria de emergencia ponga en estado de insolvencia al arrendatario, éste deberá notificar al arrendador a partir de la consumación del estado de insolvencia para que se le otorgue un plazo de 2 meses, mismos que no causará renta.</p> <p>Pasados los dos meses el arrendatario podrá pedir la terminación anticipada del contrato.</p>

Por lo anteriormente expuesto y fundado, el suscrito somete a consideración de esta soberanía la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN Y REFORMAN DIVERSOS ARTÍCULOS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO ANTE EMERGENCIAS SANITARIAS**, en términos del siguiente:

D E C R E T O

ÚNICO.- SE MODIFICA EL ARTÍCULO 1796 BIS; SE ADICIONA UN ARTÍCULO 1796 QUÁTER Y SE MODIFICA Y AGREGAN DOS PÁRRAFOS AL ARTÍCULO 2431, TODOS DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, PARA QUEDAR COMO SIGUE:

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

ARTICULO 1796 Bis.- En el supuesto del segundo párrafo del artículo anterior, se tiene derecho de pedir la modificación del contrato. La solicitud debe hacerse dentro de los treinta días siguientes a **los eventos que se consideren de fuerza mayor, caso fortuito, tras la Declaratoria de Emergencia Sanitaria o de emergencia, debiendo** indicar los motivos sobre los que está fundada.

(...)



J. Ricardo Fuentes G.

Diputado del Congreso de la Ciudad de México.
I Legislatura.

morena
La esperanza de México

ARTICULO 1796 Quáter.- En el caso del arrendamiento mercantil, tratándose de razones de fuerza mayor, casos fortuitos, emergencias sanitarias o declaratorias de emergencia en los que se tenga que suspender actividades y el cierre total del inmueble arrendado, no procederá la rescisión por incumplimiento.

Tampoco se requerirá el plazo de 30 días señalado en el artículo 1796 bis.

El arrendador no podrá exigir el pago de la renta en su totalidad, sólo parcialmente y por concepto de almacenaje, hasta que la autoridad competente establezca la disminución de las consecuencias del caso fortuito o fuerza mayor en donde esté en peligro la salud estableciendo el ajuste a la renta pactada en el contrato principal.

La reducción será proporcional al número de días del cierre por causa de fuerza mayor, caso fortuito, emergencias sanitarias o declaratorias de emergencia.

CAPITULO III

De los derechos y obligaciones del arrendatario

(...)

ARTÍCULO 2431.- Si por caso fortuito, fuerza mayor, **emergencia sanitaria o declaratoria de emergencia se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato.**

Cuando el caso fortuito, fuerza mayor, emergencia sanitaria o declaratoria de emergencia ponga en estado de insolvencia al arrendatario, éste deberá notificar al arrendador a partir de la consumación del estado de insolvencia para que se le otorgue un plazo de 2 meses, mismos que no causará renta.

Pasados los dos meses el arrendatario podrá pedir la terminación anticipada del contrato.



J. Ricardo Fuentes G.
Diputado del Congreso de la Ciudad de México.
I Legislatura.

morena
La esperanza de México

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese el presente decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

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

TERCERO.- Los procedimientos iniciados por las autoridades locales con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto, serán concluidos conforme a las disposiciones aplicables vigentes en el momento de su inicio.

Presentado ante el Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, a los 10 días de junio de 2020.

ATENTAMENTE



DIP. J. RICARDO FUENTES GÓMEZ