



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

**DIPUTADA MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
P R E S E N T E**

El que suscribe Diputado Fernando José Aboitiz Saro, integrante de la Asociación Parlamentaria del Partido Encuentro Social del Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, con fundamento en lo establecido en los artículos 122 Apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, Apartado D, incisos a, b, y c, Apartado E numeral 1, de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II y 13 fracción LXVII de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracciones I y II, 95, 96 y 118 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de este Pleno, la siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN XI Y UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 2448-F DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE LA INICIATIVA PRETENDE RESOLVER:

En la Ciudad de México existen un sinnúmero de casas, departamentos, oficinas y locales comerciales en renta, más los que aún se construyen a lo largo de la capital del país. Esta figura se perfecciona mediante un contrato de arrendamiento.

El Código Civil para el Distrito Federal define al arrendamiento como 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.

Si bien en el contrato se establecen las cláusulas bajo las que se obligan los arrendatarios y arrendadores, muchos contratos se llevan a juicio por su incumplimiento, lo que genera carga para los tribunales, gastos, y pérdida de tiempo.



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

Para ejemplificar lo anterior, de acuerdo con INEGI, el número de juicios civiles de controversias de arrendamiento sumaron 15,984 expedientes abiertos en el año 2018, de los cuales, 10,300 fueron en la Ciudad de México.¹

Con la finalidad de disminuir la cantidad de juicios en esta materia, considero oportuno que los contratos de arrendamiento tengan validez una vez que se inscriban en el Registro Público de Contratos de Arrendamiento, el cual operará la Consejería Jurídica y de Servicios Legales de la Ciudad de México, además de que sea este organismo el encargado de revisar que los contratos cumplan con la normatividad.

De esta forma, sólo serán válidos los contratos de arrendamiento que se inscriban ante la Consejería, con lo que se busca que los contratos sean claros, se eviten abusos, y disminuir la cantidad de litigios en esta materia.

II. PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO:

No se detecta problemática desde la perspectiva de género.

III. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN:

El arrendamiento es un contrato por virtud del cual una parte llamada arrendador concede el uso y goce temporal de una cosa a otra llamada arrendatario a cambio de un pago generalmente en dinero.

Respecto al concepto del arrendamiento, el párrafo primero del artículo 2,398 del Código Civil para el Distrito Federal nos dice lo siguiente:

ARTÍCULO 2,398. - 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.

El arrendamiento es una figura que cobra relevancia en México por las condiciones económicas de la población carente de recursos suficientes para la adquisición de

¹ <https://expansion.mx/opinion/2019/09/30/rentas-en-la-mira-del-sat-y-de-toda-la-economia>



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

una vivienda. Este fenómeno social de la falta de una vivienda digna en el país, lo podemos observar desde la época revolucionaria hasta la conclusión del movimiento armado, dado que las condiciones económicas quedaron en situación precaria, por lo que la población no pudo crecer durante la década posrevolucionaria.

Es hasta poco después de la Segunda Guerra Mundial que hay cierto avance en la economía nacional, pues Estados Unidos estaba más enfrascado en la Guerra, en tanto que México realmente no participó pues únicamente se envió al Escuadrón 201. Es por tal razón que pudimos tener cierto auge en nuestra economía, sin embargo, de 1950 a 1990, se disparó el crecimiento demográfico de 26 millones de habitantes a 87 millones, sin que el proyecto económico denominado desarrollo estabilizador previera algún programa para resolver las demandas de casas-habitación, crisis que se agudiza en la Ciudad de México, toda vez que ante la falta de oportunidades de trabajo en el interior de la República, familias enteras se trasladan a la capital.

Ante este fenómeno de migración interna, aparecen las ciudades perdidas y los llamados cinturones de miseria, así como la invasión de terrenos de manera ilegal, naciendo los llamados “paracaidistas” ante lo elevado de las rentas de inmuebles o ante la imposibilidad de adquirir una vivienda.

Ciudad Netzahualcóyotl fue una de las ciudades más significativas que crecieron en la zona metropolitana de la Ciudad de México, formando parte como Municipio del Estado de México, pero cuyos habitantes realizan mayormente sus actividades en la capital de la República.

A la par del crecimiento demográfico que convierte a la Ciudad de México una de las ciudades más grandes del mundo, aparecen las necesidades de servicios públicos, salud, educación, agua, transporte y por supuesto de vivienda, pues el arribo de familias de Guerrero, Michoacán y Oaxaca principalmente, se da de manera constante, de manera tal que las necesidades de vivienda se convierten en una ingente necesidad sin una solución adecuada, a pesar de los esfuerzos de los gobiernos Federal y capitalino para dar con la solución adecuada, a través de instituciones públicas.

Ante este panorama, la figura del arrendamiento se convierte en una solución para paliar el problema de la vivienda en la Ciudad de México, por supuesto que no es lo



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

ideal, en virtud de que las rentas son cada vez más inaccesibles, pero ante la falta de una vivienda digna, es una opción para las familias que radican en la Ciudad.

Ante esta necesidad, debemos recordar que el derecho a una vivienda y decorosa es un derecho fundamental contemplado tanto en la Constitución Federal como en nuestra Constitución local, por ello consideramos que la atención del Gobierno a esta demanda es una prioridad de política social.

En nuestra ciudad, enfrentamos una enorme demanda de vivienda, la cual se constituye, en su mayor parte por la demanda adicional que representan los jóvenes que vienen a estudiar a las diversas universidades con que cuenta la Ciudad de México, y la población del interior del país en busca de mejores oportunidades de empleo que no encuentra en sus lugares de origen.

Ante tal necesidad, existen arrendadores que se aprovechan y ofrecen sus bienes inmuebles en renta a precios inaccesibles y en muchos de los casos no resulta fácil requerir al arrendador hacer cumplir las reparaciones necesarias al inmueble arrendado.

No obstante lo anterior, también hemos de admitir que existen arrendatarios que se aprovechan de los mecanismos legales existentes para alargar un procedimiento en materia de arrendamiento y por consecuencia, propicia poca oferta de arrendamiento de inmuebles, pues el tiempo que normalmente toma un litigio en esta materia dura varios años, entre el procedimiento civil, la apelación y el amparo, posteriormente la ejecución de la sentencia, los problemas de notificación, en virtud de que sabedores de que perderán el litigio, cierran el inmueble y se van, ante la dificultad que implica su notificación para no lesionar sus derechos.

Mientras tanto, el arrendador pierde capital pues no puede arrendar de nueva cuenta, más los gastos que implica llevar a cabo el juicio, así como la probable depreciación de los inmuebles pues las abandonan en condiciones inhabitables, el arrendar un inmueble en muchos de los casos se convierte en pérdidas en vez de ganancias para el arrendador, lo que convierte a este acto jurídico en inviable y por consecuencia, en problemas para la población interesada en arrendar un inmueble.

Lo anterior, genera conflictos de arrendamiento que lesionan tanto a los arrendadores como a los arrendatarios, desincentiva las inversiones en vivienda para arrendamiento, limitando la oferta disponible, en perjuicio de quienes requieren



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

satisfacer sus necesidades de vivienda bajo este sistema contractual, sobre todo en zonas marginadas.

Es por lo anterior que la presente iniciativa propone a esta Soberanía, que la Consejería Jurídica lleve un registro de contratos de arrendamiento cuya ventaja consistiría en que ninguna de las partes alegaría más que lo que está en el contrato analizado por la Consejería Jurídica y de Asuntos Legales de la Ciudad de México en cuanto a su contenido que permita favorecer una relación de equidad jurídica entre arrendador y arrendatario.

De esta forma, se propone que sea la Consejería Jurídica y de Asuntos Legales capitalina quien opere el Registro Público de Contratos de Arrendamiento toda vez que a ella corresponde el despacho de las materias relativas a las funciones de orientación, asistencia y coordinación de asuntos jurídicos, entre otras facultades, como el registro público de la propiedad, amén de que al otorgarles facultades en esta materia, les proporciona seguridad jurídica a las partes contratantes.

Asimismo, que se establezca en el contrato mismo que para efectos de notificación al arrendatario que permanece en posesión del inmueble en caso de conflicto legal se lleve a cabo en el domicilio del inmueble materia del arrendamiento, surtiendo sus efectos aun cuando el arrendatario no pueda ser notificado porque de manera maliciosa haya abandonado el inmueble arrendado, y en este caso, sería un procedimiento expedito al evitar la notificación por edictos.

Al dar seguridad jurídica a ambas partes y agilidad en el procedimiento, se ayudaría a eliminar trámites como los exhortos o notificaciones por edictos que resultan gravosos parapara las partes.

IV. FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD:

La presente iniciativa se presenta con fundamento en lo establecido en los artículos 122 Apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, Apartado D, incisos a, b, y c, Apartado E numeral 1, de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II y 13 fracción LXVII, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracciones I y II, 95, 96 y 118 fracción I Reglamento del Congreso de la Ciudad de México.



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

V. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO;

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN XI Y UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 2448-F DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

VI. ORDENAMIENTOS A MODIFICAR;

Se propone adicionar una fracción XI y un último párrafo al artículo 2448-F del Código Civil para el Distrito Federal.

VII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO;

ÚNICO: Se adiciona una fracción XI y un último párrafo al artículo 2448-F del Código Civil para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 2448-F. ...

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I. a X. ...

XI.- Deberá contener una cláusula en la que se determine que el arrendatario señalará como domicilio para oír y recibir notificaciones, el del inmueble materia del arrendamiento, por lo que serán válidas dichas notificaciones que en el mismo se practiquen.

El contrato deberá registrarse en la Consejería Jurídica y de Asuntos Legales de la Ciudad de México para efectos de validez. Ésta organizará y llevará el Registro Público de Contratos de Arrendamiento, y verificará que el contrato cumpla con la normatividad aplicable.

A efecto de dar claridad a las reformas propuestas, se presenta la siguiente tabla comparativa.



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO


TEXTO VIGENTE	PROPUESTA DE REFORMA
<p>Artículo 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 X. ...</p>	<p>Artículo 2448-F. ...</p> <p>El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:</p> <p>I. a X. ...</p> <p>XI.- Deberá contener una cláusula en la que se determine que el arrendatario señalará como domicilio para oír y recibir notificaciones, el del inmueble materia del arrendamiento, por lo que serán válidas dichas notificaciones que en el mismo se practiquen.</p> <p>El contrato deberá registrarse en la Consejería Jurídica y de Asuntos Legales de la Ciudad de México para efectos de validez. Ésta organizará y llevará el Registro Público de Contratos de Arrendamiento, y verificará que el contrato cumpla con la normatividad aplicable.</p>

TRANSITORIOS

PRIMERO. – Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para su máxima difusión.

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

Dado en el Salón del Pleno del Congreso de la Ciudad de México, en el mes de diciembre de dos mil veinte.

DocuSigned by:

 B333A413EAD1472...

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO