



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN



DIP. ISABELA ROSALES HERRERA,
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO,
I LEGISLATURA,
P R E S E N T E

El suscrito, Diputado Víctor Hugo Lobo Román, integrante del Grupo Parlamentario del Partido de la Revolución Democrática, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122 apartado A fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 29 Apartado D inciso k) de la Constitución Política de la Ciudad de México; artículo 13 fracción IX y XV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y artículos 5 fracción I, 100 fracción I y 101 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración de este Pleno del Poder Legislativo, con carácter de urgente y obvia resolución, la siguiente PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO DE URGENTE Y OBVIA RESOLUCIÓN POR EL QUE SE EXHORTA A LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA DE ESTE CONGRESO A EFECTO DE QUE CONSIDEREN TODOS LOS ORDENAMIENTOS LEGALES, INCLUYENDO LOS TRATADOS INTERNACIONALES EN MATERIA DEL DERECHO A LA VIVIENDA SUSCRITOS POR MÉXICO, ASÍ COMO LAS LEYES NACIONALES Y LOCALES, LA JURISPRUDENCIA EN LA MATERIA, TODO ELLO AL MOMENTO DE DICTAMINAR LA **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**, al tenor de los siguientes:



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN



ANTECEDENTES

I. El pasado 8 de julio de 2020 las diputadas Valentina Valia Batres Guadarrama y Martha Soledad Ávila Ventura, integrante y Coordinadora respectivamente del grupo parlamentario de Morena en el Congreso de la Ciudad de México, presentaron a nombre propio y de las Organizaciones Civiles y Activistas **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, la 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.**

II. La iniciativa en cuestión, hace adiciones a algunos preceptos legales del Código Civil del Distrito Federal, como a continuación se transcriben de manera literal de la iniciativa de mérito:

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 dieren 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>
<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><u>El arrendamiento de vivienda no podrá ser menor a tres años.</u></p> <p>...</p>



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN



Sin correlativo.	ARTÍCULO 2403 BIS.- <u>Se prohíbe a los arrendadores de solicitar como garantía cualquier título de propiedad.</u>
<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 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>
Sin correlativo.	ARTÍCULO 2403 BIS.- <u>Se prohíbe a los arrendadores de solicitar como garantía cualquier título de propiedad.</u>
<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 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>



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN



<p>Sin correlativo.</p>	<p><u>ARTÍCULO 2406 BIS.- 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><u>ARTÍCULO 2425 BIS.- 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>
	<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>



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN



	<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>
	<p><u>Ley de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia para el Distrito Federal.</u></p>

III. De acuerdo al artículo 260 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, la Comisión de Administración y Procuración de Justicia cuenta con 45 días a partir de la recepción formal de dicha iniciativa para emitir el dictamen respectivo, o en su caso 45 días más si se solicitará prórroga, para mejor proveer se transcribe dicho numeral:

Artículo 260. Todo asunto turnado a Comisión deberá ser resuelto por esta, dentro de un término máximo de cuarenta y cinco días, a partir de la recepción formal del asunto, con las salvedades que este reglamento establecen.



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN



El dictamen se presentará para discusión al Pleno en un plazo no mayor a cuarenta y cinco días naturales, contados a partir de la fecha en que haya sido recibido por la o las Comisiones, salvo prórroga debidamente fundamentada que apruebe el Pleno a petición de la dictaminadora, por un término adicional de la misma duración. Si transcurrido el plazo y/o prórroga correspondiente no ha sido presentado para su discusión y aprobación en el Pleno, la iniciativa, proposición, opinión o asunto en cuestión será archivado y se dará por concluido el trámite.

IV. De igual forma la Constitución Política de la Ciudad de México otorga un plazo de 10 días naturales a partir de la publicación en la Gaceta Parlamentaria de cualquier iniciativa presentada en el Congreso, a efecto de que los ciudadanos puedan emitir consideraciones a las mismas, las cuales obligatoriamente deberán ser tomadas en cuenta en el dictamen:

Artículo 25

Democracia directa

A. Disposiciones comunes

1...

4. Las y los ciudadanos tienen derecho de proponer modificaciones a las iniciativas legislativas que se presenten al Congreso de la Ciudad de México. El período para recibir las propuestas no será menor a diez días hábiles a partir de su publicación en la Gaceta Parlamentaria. Todas las propuestas deberán ser tomadas en cuenta en el dictamen.

V. Atendiendo lo dispuesto en los artículos 84 fracción I, 86, 187 Y 192 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, la iniciativa que nos ocupa fue turnada a la Comisión de Administración y Procuración de Justicia, por ser la Comisión que por su denominación es la que debe conocer de la misma, esto según consta en el Orden del Día que se publicó en la página oficial de este Congreso del 8 de julio de 2020:



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN



Artículo 84. El procedimiento por el que la Mesa Directiva turnará los asuntos a las instancias respectivas, será el siguiente:

I. La o el Presidente, atendiendo el tema de cada asunto, informará al Pleno de su envío a la Comisión o Comisiones que corresponda, señalando para qué efectos se turna, y

Artículo 86. El turno para efectos de dictamen, procederá para enviar a la o las Comisiones Ordinarias las iniciativas, las proposiciones con punto de acuerdo y otros documentos que, de acuerdo a la ley, requieran de la elaboración de un dictamen u opinión.

Artículo 187. El despacho de los asuntos del Congreso comprende el análisis de éstos hasta su dictamen u opinión, que deberá elaborar la Comisión o Comisiones a las que les sea turnado para su trámite.

...

Artículo 192. La Competencia de las Comisiones es la que se deriva de acuerdo a su denominación.

La competencia de las Comisiones para conocer de las materias que se deriven conforme a su denominación, será a efecto de recibir, estudiar, analizar y dictaminar las iniciativas y proposiciones con o sin punto de acuerdo turnadas por la Mesa Directiva, así como para intervenir en los asuntos turnados a la misma, con excepción de las materias que estén asignadas a otras Comisiones.

...



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN



ORDEN DEL DÍA

8 DE JULIO 2020

INICIATIVAS

“8.- 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; SUSCRITA POR LAS DIPUTADAS MARTHA SOLEDAD AVILA VENTURA Y VALENTINA VALIA BATRES GUADARRAMA, INTEGRANTES DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA.

TURNO: COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA.

VI. De lo anteriormente descrito se desprende que:

- 1) La iniciativa presentada por las diputadas promoventes, es a toda luces violatoria de otros derechos como el de propiedad, además pretende legalizar sin mayor sustento y/o fundamento legal los desacatos judiciales derivados de debidos procesos
- 2) Que estando dentro del plazo para que la Comisión de Administración y Procuración de Justicia emita el dictamen respectivo, le solicitamos de manera respetuosa a las y los integrantes de dicha Comisión tomen en cuenta lo que se establece en los siguientes Considerandos:

En este contexto, deben tomarse en cuenta los siguientes:



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN



CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que es obligación de los diputados de este Congreso de la Ciudad de México, velar por los intereses de sus habitantes, entre ellos velar por que no se vulneren todos y cada uno de los derechos consagrados en los ordenamientos legales internacionales, nacionales y/o locales.

SEGUNDO.- Que la iniciativa que nos ocupa pone en riesgo de vulnerar otros derechos y que la misma no es procedente por las razones siguientes:

- A. La obligación de contribuir y generar los mecanismos necesarios para que las personas ejerzan su derecho a una vivienda digna, es principalmente del Estado, no así de los particulares.
- B. Resultan violatorias al derecho a la propiedad privada.
- C. Estas reformas representarían un exceso.
- D. La Ley efectivamente señala que los contratos de arrendamiento deberán incluir las cláusulas a las que se sujetan arrendador y arrendatario.
- E. Al tratarse de un bien inmueble propiedad privada, el legal propietario está en la plena libertad de determinar bajo qué criterios lo arrenda, y el arrendatario está en plena libertad de decidir si se ajusta o no a esas condiciones.
- F. Los desalojos forzosos derivan en la mayoría de los casos como resultados de procesos judiciales.
- G. Si se llevó a cabo un debido proceso donde se emitió una sentencia para un desalojo, no cumplirlo o impedirlo se convierte en un desacato judicial y esto tiene consecuencias legales. así que la fracción III del artículo 2495 bis que se pretende adicionar al Código Civil del Distrito Federal se entendería como la legalización de un desacato judicial.
- H. La fracción VI del mismo artículo, faculta a que quien este arrendando una casa, le baste con decir que no tiene otra vivienda



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN



para que pueda quedarse a vivir en ese inmueble indefinidamente y seguramente sin pago alguno al legal propietario del bien inmueble.

TERCERO.- Para poder entender porque no es procedente la iniciativa de mérito, primero debemos entender legalmente qué es el arrendamiento y cuál es su fundamento legal. Es así que el Código Civil del Distrito Federal en su artículo 2398 establece:

ARTICULO 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 de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año. El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años.

La propuesta de reformas e iniciativas al Código Civil del Distrito Federal que presentan las Diputadas Batres y Ávila no se consideran procedentes por las razones que a continuación se citan:

Texto de la Iniciativa	Observaciones
<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, aun cuando las partes le dieran oralmente o por escrito una denominación o nombre diferentes.</p> <p>El arrendamiento de vivienda es un contrato específico de arrendamiento por medio del cual la relación entre <u>las partes cumple con el objetivo</u></p>	<p>Si al contrato de arrendamiento se le diera otro nombre, simplemente dejaría de ser legalmente dicha figura.</p> <p>Además el artículo 2,406 del Código Civil del Distrito Federal es muy claro:</p> <p><i>ARTÍCULO 2,406.- 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</i></p>



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN



social de coadyuvar al cumplimiento del derecho humano a la vivienda de la parte arrendataria a cambio de un rédito a favor del arrendador.

Por lo que respecta al texto subrayado, es de señalar que tanto en los tratados internacionales, en las Constitución y leyes federales, en la Constitución y leyes locales, quien tiene la OBLIGACIÓN EXCLUSIVA DE QUE LAS Y LOS MEXICANOS Y POR ENDE LAS Y LOS CAPITALINOS PUEDA ACCEDER A UNA VIVIENDA DIGNA, ES EL ESTADO, NO ASÍ LOS PARTICULARES.

Constitución Federal (artículo 4 párrafo 7)

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 la Ciudad de México (artículo 9 Apartado E numerales 1.2 y 3)

Artículo 9

Ciudad solidaria

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.

En la exposición de motivos no se justifica por se elimina que la renta sea por un año y mucho menos se precisa porque tiene que ser obligatoriamente mínimo 3 años.

Aunado a lo anterior, se estaría contraviniendo lo dispuesto en el artículo 2,448 del mismo Código, que a la letra dice:

ARTÍCULO 2,448 C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinadas a la habitación será de un año forzoso

El arrendamiento de vivienda no podrá ser menor a tres años.



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN



...	<p><i>para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario.</i></p>
-----	---

<p>ARTÍCULO 2403 BIS.- Se prohíbe a los arrendadores de solicitar como garantía cualquier título de propiedad.</p>	<p>Uno de los derechos humanos que tenemos todas y todos es el Derecho a la Propiedad, entendiéndose este como el derecho que tiene toda persona de usar, gozar, disfrutar y disponer sus bienes de acuerdo a la ley. Dicho derecho será protegido por el Estado, por lo que nadie podrá ser privado, ni molestado en sus bienes sino en virtud de un juicio que cumpla con las formalidades esenciales del procedimiento.</p> <p>Sólo en caso de interés público, y observando la debida indemnización, el Estado puede restringir el derecho a usar, disfrutar y disponer de ella.</p> <p>Como se puede observar con esta adición estaríamos violentando el derecho humano a la propiedad, al prohibirle al propietario de un inmueble qué medidas tomar para garantizar que si su bien es dañado se tenga con que responder por estos, y no después se diga que no se tienen recursos con que solventar los daños causados.</p>
---	--

<p>ARTÍCULO 2406.- ...</p> <p>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.</p>	<p>La adición de este párrafo al artículo 2,406, nuevamente violentaría el derecho humano a la propiedad; aunado a ello el artículo 2,448 F, precisa que cuando no se haya realizado por escrito el contrato esta falta será imputable al arrendador, pero de ninguna manera da pie a que derivado de un debido proceso no se pueda ordenar y ejecutar un desalojo.</p> <p>Además el propio Código Civil establece entre las obligaciones de los arrendatarios lo siguiente:</p> <p>ARTICULO 2,425.- El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; Aprobar esta adición sería en definitiva LEGALI ZAR LA INVASIÓN DE INMUEBLES DISFRAZADOS DE CONTRATOS REALI ZADOS DE BUENA FE</p> <p>ARTICULO 2,448 F.- Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se</p>
--	--



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN



<p>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.</p>	<p>imputará al arrendador.</p> <p>ARTICULO 2,413.- La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.</p> <p>Esta adición por supuesto que vulnera los derechos del arrendador, el Código en cuestión es muy claro al establecer los derechos del arrendador y del arrendatario, así como las sanciones para ambos en caso de incumplimiento.</p> <p>Recordemos que este ordenamiento legal, reconoce la figura del depósito y señala que el arrendador no podrá exigir en su caso, más de una mensualidad de renta a manera de depósito.</p> <p>Es de resaltar que el "depósito inicial", es el monto de dinero que actúa como garantía para el propietario en caso de que el inquilino incumpla con los compromisos señalados en el propio contrato.</p>
---	--

<p>ARTÍCULO 2406 BIS.- 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.</p>	<p>ARTÍCULO 2,406.- 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 observaciones</p>
---	---

<p>ARTÍCULO 2425 BIS.- Son derechos del arrendatario de inmueble con destino de vivienda:</p> <p>I. A que no se le exija más de un mes de anticipo para el arriendo del inmueble;</p>	<p>Esta obligación o restricción ya se encuentra contemplada en el artículo 2,428 (SIC) E último párrafo:</p> <p>ARTICULO 2,428 (SIC) E. -</p> <p>...</p> <p>El arrendador no podrá exigir en su caso, más de una mensualidad de renta a manera de depósito.</p> <p>De aprobarse estaríamos sobre regulando esta hipótesis.</p>
---	---



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN



<p>II. A no pagar un depósito de garantía mayor al precio del primer mes de renta;</p> <p>III. No ser víctimas de desalojos arbitrarios y/o ilegales y/o forzosos;</p> <p>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;</p> <p>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;</p>	<p>Misma observación que a la fracción anterior.</p> <p>En todo caso sería una obligación del arrendador, no realizar desalojos ilegales y/o forzosos</p> <p>Esta fracción invade la atribución de los jueces en esta materia, pues son ellos quienes derivado de las circunstancias particulares de cada caso que emiten las sentencias y fijan los plazos respectivos.</p> <p>Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal:</p> <p>Artículo 114.- Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:</p> <p>VI. La sentencia dictada por el juez o la Sala del Tribunal que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla, así como el auto de su ejecución;</p> <p>El Código de Procedimientos Civiles es muy extenso y explícito respecto al tema de las notificaciones y sus plazos. Contiene todo un capítulo denominado Notificaciones y otro para los términos judiciales.</p> <p>Incluso comprende los plazos que se tengan para ejecutar un acto judicial o ejercer algún derecho (artículo 137), por ejemplo se conceden 12 días para interponer el recurso de apelación contra sentencia definitiva y 8 días para apelar de sentencia interlocutoria o auto de tramitación inmediata, entre otros plazos.</p> <p>Normalmente en este tipo de lanzamientos asisten Visitadores de la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México, quien tiene la obligación y responsabilidad por velar que no se vulneren los derechos de las personas.</p> <p>El artículo 98 de la Ley Orgánica de la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México establece que el personal de la Comisión podrá realizar también acompañamientos o presencia en el lugar de los hechos cuando existan situaciones de riesgos sobre posibles violaciones a derechos humanos y cuando sea necesario como parte de las acciones preventivas en la materia. El apoyo también podrá ser solicitado por particulares, por grupos de personas o por alguna dependencia que estime pertinente contar con la presencia de la Comisión</p>
--	--



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN



<p>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</p> <p>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.</p>	<p>como un elemento disuasorio frente a la posible comisión de violaciones a los derechos humanos</p> <p>Esta fracción deja en total estado de indefensión al propietario del bien inmueble de que se trate, en virtud de que aun existiendo una sentencia donde se ordene la desocupación del mismo, baste con decir el arrendatario que simplemente no tiene a donde ir.</p> <p>Esto no sólo vulnera el derecho humano a la propiedad sino que legaliza el desacato judicial.</p> <p>Además como se señala en la exposición de motivos de la iniciativa materia del presente punto de acuerdo, es obligación del Estado contribuir a que las personas cuenten con una vivienda digna y no así los particulares y mucho menos con sus propiedades que en la mayoría de los casos son parte del patrimonio familiar.</p> <p>El Código Civil del Distrito Federal contempla todo lo relacionado a este tipo de mecanismos, al cual se pueden sujetar todos aquellos que estén interesados en mediar alguna situación. Por lo que se considera que aprobar esta fracción, de igual forma se estaría sobre regulando un mismo tema y lo peor, en el mismo ordenamiento legal</p>
--	---

CUARTO.- Que de igual forma es destacar que en la página oficial del Poder Judicial de la Ciudad de México, publican la entrevista realizada en 21 Noticias matutino, de Capital 21 a la magistrada de la Quinta Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, Rosalba Guerrero Rodríguez, quien señaló lo siguiente:

"Aclaró que la sentencia correspondiente debe quedar firme para que el desalojo pueda ser ejecutable. "¿Qué quiere decir esto? Que ya no quede un recurso ulterior", explicó.

Consideró que ante estos escenarios lo ideal es que la gente salga voluntariamente de los inmuebles que ocuparon por arrendamiento o comodato cuyo contrato es objeto de rescisión



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN



En el caso de un juicio especial hipotecario, explicó que también se puede determinar el lanzamiento si se determina que no se pagaron las mensualidades acordadas de forma adecuada.

"Termina el asunto después de dictada la sentencia con una orden de fincamiento de remate; se convocan postores y termina una vez finiquitada la orden de fincamiento de remate y la adjudicación del bien", puntualizó.

A pregunta del teleauditorio, la impartidora de justicia subrayó que un desalojo es ilegal cuando no emana de la sentencia emitida por un juez, y si no hay de por medio un procedimiento con todas las formalidades esenciales que marca la Constitución y las leyes reglamentarias.

Dijo además que un lanzamiento no puede ser legal si no hay aviso previo para que la gente que ocupa el inmueble objeto de litigio pueda desocuparlo.

Abundó que, en el caso de las controversias de arrendamiento inmobiliario, cuando se trata de fincas urbanas destinadas a la habitación, una vez que se dicta la sentencia se debe de notificar personalmente en el domicilio materia del contrato, a fin de que las personas desocupen voluntariamente el inmueble."¹

QUINTO.- Que es de recordar el desatino legislativo que se tuvo cuando se aprobó la Ley Constitucional de Derechos Humanos de la Ciudad de México, me refiero específicamente al artículo 60, que poco tiempo después se tuvo que corregir la plana, precepto que hace referencia al desalojo de la vivienda y que generó grandes críticas, en virtud de que la primera redacción de dicho artículo podía haber dado pausa a acciones de inconstitucionalidad.

¹ https://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/evento_221020194/



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN



Es de considerar que esa primera redacción del artículo 60, fomentaba la invasión de vivienda y favorecía a inquilinos incumplidos para no ser desalojados, opinión en la que incluso la propia Jefa de Gobierno de la Ciudad y algunos legisladores coincidían.

SEXTO.- Que sería un excelente momento para preguntarse si estas reformas no buscan solamente favorecer a inquilinos incumplidos, porque sí bien en toda la iniciativa hablan de que esta pandemia ha afectado a muchas personas por la pérdida de empleo y disminución de sus ingresos, en ninguno de los artículos que adiciona o reforma señala que sea en los casos de emergencia sanitaria y que esto sea de manera temporal.

Todo a favor del arrendatario que no paga, sin decir ninguna causal que pudiese justificar el no pago, incluso se propone que lleguen acuerdos a través de mecanismos alternativos de solución de controversias, pero para nada mencionan ningún tipo de incentivo para el arrendador, por ejemplo, una disminución en el pago de impuestos en el tiempo que accediera a no cobrar la renta o bien disminuya la cantidad de ésta.

SÉPTIMO.- Que confiamos que las y los integrantes de la Comisión de Administración y Procuración de Justicia considerarán las jurisprudencias aplicables en la materia, y que hayan sido emitidas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

OCTAVO.- Que aunado a lo antes descrito, es de señalar que pasado sábado 11 de julio del año que corre, la Dra. Claudia Sheinbaum, Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, afirmó que su gobierno está buscando esquemas para apoyar a las personas que no han podido pagar la renta de su casa ni de su negocio por la crisis económica a causa de esta pandemia, esto para que no tengan que ser desalojados apelando a la solidaridad de los propietarios. Además preciso que desconoce el contenido de la multicitada iniciativa y que el Consejero Jurídico de la Ciudad, Nelson Vargas está analizando la misma.



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN



La declaración hecha por la Jefa de Gobierno de esta Capital, confirma que es justamente el Estado quien debe generar las políticas públicas, programas y acciones para que las personas puedan contar con una vivienda digna.

Es por lo anteriormente expuesto y fundado que someto a la consideración de esta soberanía, la siguiente proposición con:

PUNTO DE ACUERDO

PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO DE URGENTE Y OBVIA RESOLUCIÓN POR EL QUE SE EXHORTA A LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA DE ESTE CONGRESO A EFECTO DE QUE CONSIDEREN TODOS LOS ORDENAMIENTOS LEGALES, INCLUYENDO LOS TRATADOS INTERNACIONALES EN MATERIA DEL DERECHO A LA VIVIENDA SUSCRITOS POR MÉXICO, ASÍ COMO LAS LEYES NACIONALES Y LOCALES, LA JURISPRUDENCIA EN LA MATERIA, TODO ELLO AL MOMENTO DE DICTAMINAR LA **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,**

A T E N T A M E N T E,

DocuSigned by:

Victor Hugo Lobo

FEBF84ACD0644ED...

DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN