

# Comentarios a la iniciativa de reforma al Código Civil de la Ciudad de México, en materia de arrendamiento a propuesta de dos legisladoras del Partido Morena.

**El presente documento contiene una introducción sobre el tema a debate, breve explicación de las reformas que se proponen al código en materia de arrendamiento inmobiliario, algunos comentarios y conclusiones finales.**

## I Introducción.

El pasado 8 de julio de 2020, legisladores del grupo parlamentario de Morena en el Congreso de la Ciudad de México presentaron una iniciativa de reformas al Código Civil de dicha ciudad (el "Código").

Los artículos del Código objeto de la iniciativa citada son los siguientes. 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 del Código.

La finalidad de tales reformas es, según los legisladores, "GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA FRENTE A LA PANDEMIA".

En la Exposición de Motivos de dicha iniciativa se menciona, entre otras cosas, que la misma "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..., para arrendadoras como arrendatarias pues podrán convenir la asequibilidad, gastos soportables y, a su vez, garantizar la tenencia de vivienda".

Afirman los legisladores que el tratamiento del arrendamiento en el Código "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".

La iniciativa que se comenta la fundamentan los legisladores de Morena en los artículos 1º y 4 de la Constitución Federal, 1.1 y 2 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, y 9, Apartado E de la Constitución Política de la Ciudad de México.



## II Contenido de las reformas al Código.

A la definición técnica contenida en el artículo 2398 del Código, se añade que 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 a raíz de la reforma a dicho numeral 2398, menor a tres años, salvo por disposición expresa de la parte arrendataria. En la actualidad, se establece que no podrá ser menor a un año.

Se modifica sustancialmente el contenido del artículo 2406 del Código en el sentido de que en "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...".

Se adiciona al Código, como antes se dijo, el artículo 2406 BIS que a la letra dice: "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".

Conforme al nuevo artículo 2425 BIS, el arrendatario de vivienda tiene derecho a "que no se le exija más de un mes de anticipo para el arriendo del inmueble; a que no se le solicite fianza o algún tipo de propiedad inmueble como garantía; a no ser víctima de desocupaciones arbitrarias, ilegales o forzosas; en caso de desocupaciones ordenadas judicialmente, deberá notificarse de la diligencia con una anticipación de 2 meses contados a partir de la fecha de notificación".

Así mismo, en dicho artículo nuevo 2425 BIS se establece que el arrendatario tiene derecho "en el caso de personas con discapacidad, mujeres víctimas de violencia, embarazadas, personas indígenas, 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 asistencia sicosocial o de cualquier otro carácter".

Además, se dispone en dicho artículo 2425 BIS que el arrendatario tiene derecho "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".

Finalmente, según dicho artículo 2425 BIS, el arrendatario tiene derecho 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".

Y el nuevo artículo 2431 BIS prescribe: "... 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".



### III Comentarios.

La iniciativa de reformas al Código tiene aciertos y fallas. Si bien es cierto que los ciudadanos tienen derecho a la vivienda adecuada en su vertiente de arrendamiento, también lo es que tal derecho no puede equivaler a un abuso del mismo en detrimento de otros derechos fundamentales como el de una básica y justa libertad contractual y de propiedad privada con sentido social.

Debe haber un equilibrio entre esos derechos siempre en vistas del bien común. En caso de que se vulneren, tanto el derecho de propiedad privada con sentido social, como el derecho al uso de una vivienda digna a cambio de una renta equitativa y a no ser desalojado de la misma sin mediar un juicio justo, con estricto apego a la legalidad, defensa y garantía de audiencia, entonces el Estado debe intervenir para garantizar que no se violenten los mismos y para que se logre dicho equilibrio.

Este equilibrio solidario se puede lograr si se remontan los extremos de los individualismos injustos, voraces, y de los colectivismos anti libertarios.

Por otro lado, como lo ha señalado el Alto Comisionado de la ONU para los Derechos Humanos, los Estados deben "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". Se deben promover políticas públicas que incentiven fiscalmente la multiplicación de la propiedad de viviendas dignas, adecuadas para la población vulnerable que no esté afiliada a instituciones de seguridad social. Ello requiere de una planificación estratégica de gran calado. Y esa planificación es un deber del Estado.

Esa ausencia de políticas públicas para la multiplicación de la propiedad no puede ser sustituida por un intervencionismo estatal que exceda los límites del Bien Común, que vulnere la justa libertad de contratación, que desaliente la inversión inmobiliaria, que genere incertidumbre jurídica.

En tal contexto, no consideramos correcto el exigir que el término de los arrendamientos no pueda ser menor a tres años con posibilidad de renovación, ni que se le exima al arrendatario de garantizar de alguna manera el pago de rentas. Los arrendatarios deben garantizar el cumplimiento de lo pactado justamente en los contratos, y los arrendadores no abusar de sus derechos en virtud de asimetrías económicas y sociales, de otra manera la inseguridad jurídica haría estragos en las relaciones sociales, en la convivencia humana.

El contenido de los artículos 2425 BIS respecto a casos fortuitos, y del 2431 BIS del Código, nos parece demasiado genérico, sin acotaciones claras. Ello puede dar lugar a abusos y a inseguridad jurídica. Por otro lado, el artículo vigente 1796 BIS del Código establece ya la cláusula de equidad contractual "rebus sic stantibus" para casos como los señalados en los nuevos artículos, a fin de lograr equilibrios en las prestaciones pactadas, incluso con la intervención judicial.

La asistencia psicosocial a personas vulnerables nos parece plausible, así como el sancionar la omisión de celebrar el contrato de arrendamiento por escrito.

Finalmente, consideramos de vital importancia, dada la trascendencia de las reformas citadas, el profundizar el debate público sobre sus alcances, luces y sombras.



#### IV Breve conclusión.

Se trata de una reforma de fundamental importancia y trascendencia. Las reformas al Código tienen luces y sombras. Por ello, sería muy conveniente profundizar en el debate público donde participen especialistas en la materia, juristas, grupos de arrendadores y arrendatarios, asociaciones, etc., con el fin de mejorar la iniciativa y corregir las fallas.

En cuanto a las sombras, nos parece que es una reforma arbitraria, que no atiende a una debida ponderación de derechos entre el arrendador y arrendatario, y protege de forma excesiva al segundo.

Entre otras:

Al eliminar el derecho del arrendador a pedir una garantía del cumplimiento de la obligación de pago del arrendatario, así como a limitar el depósito a un mes.

Al dejar de establecer ¿qué se debe entender por desocupación arbitraria o forzosa?

Al imponer una carga importante al arrendador, debiendo notificar al arrendatario con anticipación de dos meses a que se lleve a cabo el lanzamiento, lo que sin duda dará lugar a toda clase de "chicanas procesales" precisamente para impedir el lanzamiento y mientras tanto, el arrendador no podrá disponer de su inmueble, ni recibir una renta.

Al abstenerse de aclarar la forma en que se deberá proteger a las personas con discapacidad, mujeres víctimas de violencia, embarazadas, personas indígenas, 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 asistencia sicosocial o de cualquier otro carácter, puesto que no delimita claramente la protección que pretende otorgar, con lo que daría lugar a toda clase de marrullerías y defensas de los arrendatarios para impedir el lanzamiento del inmueble, desvinculándose con ello del propósito buscado de protección a dicho núcleo poblacional.

Respecto del acceso a viviendas o refugios temporales, la reforma no aclara ¿quién lo debe solicitar? ¿el juez? ¿qué sucede si no se generan esas alternativas? ¿el arrendador debe entonces permitir que el arrendatario ocupe el inmueble sin pago de rentas? ¿hasta cuándo?

Por ello, no creemos que la reforma cumpla con el fin de privilegiar el derecho de todo individuo a una vivienda digna, sino que provocaría el enfrentamiento entre un derecho de posesión frente al de propiedad.

ECIJA México, S.C.

Alejandro Linares Carballo  
([alinares@ecija.com](mailto:alinares@ecija.com))

José Mauro González Luna  
([jgonzalez@ecija.com](mailto:jgonzalez@ecija.com))