



Ciudad de México, a 06 de febrero de 2020

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

El que suscribe, Diputado Temístocles Villanueva Ramos, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA en el 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; los artículos 29, apartado D, inciso A, y 30 numeral 1, inciso B de la Constitución de la Ciudad de México; el artículo 12, fracción II de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y el artículo 95 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración de este Congreso la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL ARTÍCULO 2403 BIS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, HOY CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE PROHIBIR COMO GARANTÍAS LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**, al tenor de la siguiente:

1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, en el año 2015 existían 2, 601, 323 hogares, en donde habitan alrededor de 8, 912, 820 personas.

El total de viviendas de la Ciudad de México, se pueden dividir en 3 tipos principales: "casa" el cual ocupa el 64.57 %, "departamento en edificio" con el 29.85 % y "vivienda en vecindad" con un 4.08 %.

El 52.18 % de las personas con vivienda de la Ciudad de México son dueños de esta, mientras que el 24.37 % tiene alquiler respecto del lugar donde habitan.

De acuerdo con el Informe del Mercado Inmobiliario 2018 de Lamudi, la Ciudad de México es la entidad federativa con mayor preferencia para adquirir una

vivienda, con un 18.7 % de preferencia. El mismo puesto se tiene respecto a preferencia al rentar, con un 20.6 %.

Asimismo, la Universidad Iberoamericana en una publicación titulada "Los jóvenes y los mercados laborales", señala que para la población de entre 25 a 34 años, es casi imposible comprar una casa en la Ciudad de México, debido a factores como el alto costo del suelo, el valor de los inmuebles y la precariedad en sus condiciones laborales.

En el mercado, existen miles de opciones para compra-venta y renta de casas o departamentos, de diversas características y precios, dependiendo de la situación financiera de cada persona. Pero un importante común denominador para ambos casos es la solicitud de depósitos o garantías por parte de los arrendadores, con la finalidad de tener certeza jurídica respecto del incumplimiento por parte del arrendatario.

El tipo de garantías que se solicitan son depósitos de cierta cantidad de meses de renta, pólizas jurídicas, señalamiento de aval o fiador. Incluso el artículo 2448-F del Código Civil de la Ciudad de México señala como requisito de cualquier contrato de arrendamiento el tipo de garantía que se estipula entre las partes.

Sin embargo, se está volviendo una práctica recurrente entre las personas arrendadoras solicitar **el título de propiedad de algún bien inmueble, dentro de la Ciudad de México o de la Zona Metropolitana del Valle de México, lo cual se considera excedente a la garantía que podía presentarse para tal efecto.**

De acuerdo con una nota de El Economista, la figura del fiador está muy arraigada para que las personas arrendadoras se sientan "protegidas", pues, de acuerdo con RG Asesores, "la figura del fiador es importante, en particular por la presión moral y psicológica que ofrece a quien renta un inmueble para el cumplimiento del contrato (...) es imprescindible llevar a cabo un proceso de cambio de mentalidad en el mercado inmobiliario, principalmente en el de las

personas propietarias, para que sepan que no es grave prescindir de un fiador, porque existen otros mecanismos para protegerse."¹

El contrato de fianza se encuentra regulado en el Título Decimotercero, Capítulo I, del Código Civil de la Ciudad de México, y señala que es aquel por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace.² Sin embargo, las personas arrendadoras buscan tener una garantía suficiente para que en caso de incumplimiento, se asegure el pago de las rentas no pagadas a través del **remate judicial**³ del bien inmueble dado en garantía.

El remate judicial consiste en el pago de la obligación del deudor, la cual es cubierta con los bienes embargados o con la garantía hipotecaria. En dicho caso, se deberá llevar a cabo un juicio donde habrá que acreditarle al Juez la falta de pago por parte del deudor y consiguiente necesidad de rematar el inmueble. Una vez celebrada la audiencia de remate, se lleva a cabo una subasta pública (almoneda) en el local del juzgado y el inmueble se adjudicará a favor del postor que haga la mejor oferta, posteriormente, del precio obtenido por la venta forzosa del inmueble, se pagarán los créditos comprobables y el saldo, si lo hay, será para el antiguo propietario.

Sin embargo, el propio Código Civil establece una salvedad a las pretensiones del arrendador. El artículo 2799⁴ del ordenamiento en comento, señala que el fiador puede obligarse a menos y no a más que el deudor principal, en caso de que se obligue a más, se reducirá su obligación a los límites de la del deudor. De la lectura anterior se interpreta que en caso que el arrendatario deba cierta cantidad líquida por concepto de renta, el fiador debe de responder únicamente respecto a dichos adeudos, sin embargo, al realizarse el Juicio por el incumplimiento, se hará válida la garantía que se presentó por parte del

¹ Fiador, aun necesario para la renta de una casa, El Economista, consultado en: <https://www.eleconomista.com.mx/finanzaspersonales/Fiador-aun-necesario-para-la-renta-de-una-casa-20170824-0070.html>

² "Artículo 2794.- La fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace".

³ Remate judicial: Para el remoto caso de que en un crédito el deudor no haga el pago respectivo, la obligación del pago deberá ser cubierta con los bienes embargados, o también con la garantía hipotecaria, es decir, se hace efectiva dicha garantía.

⁴ "Artículo 2799.- El fiador puede obligarse a menos y no a más que el deudor principal. Si se hubiere obligado a más, se reducirá su obligación a los límites de la del deudor. En caso de duda sobre si se obligó por menos o por otro tanto de la obligación principal, se presume que se obligó por otro tanto".

fiador, el cual es el título de propiedad ⁵ de un bien inmueble, el cual, deberá ser rematado judicialmente, para que, del dinero que se obtenga de la venta, se pague al arrendador, y el restante, quedará en manos del fiador, el cual, habrá perdido su bien inmueble.

2. ANTECEDENTES

Con la motivación de realizar una política comparada sobre el alquiler de departamentos o casas en otras partes del mundo, se encuentran diversas ciudades cosmopolitas donde no se exigen tantos requisitos, pues dada su oferta turística, similar a la de la Ciudad de México, se ofertan pisos de estancia corta, de temporada, o de estancia larga que se pueden reservar incluso por internet.

En España existe la Ley 29/1994 (de Arrendamientos Urbanos) que rige el alquiler y la Ley 18/2007 sobre las condiciones para la oferta y los requisitos para el arrendamiento de la vivienda. En términos generales, se puede resumir el proceso de arrendamiento como sigue: ⁶

En el momento de alquilar un piso, el arrendatario tendrá los siguientes gastos:

- La primera mensualidad;
- La fianza (art. 36 Ley 29/1994) regula 1 mensualidad para los contratos de vivienda, y 2 mensualidades para los contratos de uso distinto a la vivienda. Además de la fianza, el propietario puede pedir garantías adicionales;
- Los honorarios del Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API) y/o del Administrador de fincas;
- Alta de la luz, agua y gas, si es el caso;
- Impuesto de transmisiones Patrimoniales. Plazo: 30 días desde la formalización del contrato de arrendamiento.

En este sentido, en Barcelona existen empresas inmobiliarias que representan

⁵ **El Título de propiedad:** También conocido como Escritura, es el documento legal que acredita la propiedad de un bien inmueble, como puede ser un lote, una vivienda, un local comercial, etc. Este documento ampara los derechos de propiedad que la Ley concede al dueño legal.

⁶ Información general para el alquiler de viviendas. Ajuntament de Barcelona, consultado en: <https://seuelectronica.ajuntament.barcelona.cat/oficinavirtual/es/tramit/20050000200>

los intereses económicos corporativos de sus asociados y que a la vez actúan como órgano de consulta y colaboración de la Generalitat en el ejercicio de las tareas relacionadas con la propiedad urbana, es decir, están reconocidas y reguladas por el gobierno catalán mediante el decreto 240/1990 y 330/1990 de la Generalitat, y comúnmente no piden los títulos de alguna propiedad como garantía.

En Argentina existe la Ley N° 23.091, sobre las disposiciones que regirán las locaciones destinadas a vivienda, y su Reglamento, en donde en concordancia con los artículos 1197 y 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación, se deducen los siguientes criterios:⁷

- 1 mes de alquiler por adelantado como máximo.
- Un depósito que no puede ser superior a un mes de alquiler por año de contrato. Este dinero es devuelto cuando termina el contrato, si se deja la vivienda en buen estado.
- Los gastos de escribanía por certificar la firma del arrendatario y la de su garante en el contrato.
- Los gastos de informes ante el Registro de la Propiedad Inmueble.

Si bien, ni la Ley ni el Código argentinos dictan nada sobre solicitar los títulos de un inmueble como garantía⁸, las personas arrendadoras pueden solicitar una la de una propiedad que esté ubicada en el lugar donde se encuentra el inmueble a rentar.

Ahora bien, de acuerdo con el listado público de remates judiciales⁹, en diversas Alcaldías de la Ciudad de México se presenta la problemática en comento, las cuales son:

⁷ Información sobre el alquiler de vivienda, Gobierno de Argentina, consultado en:
<https://www.argentina.gob.ar/justiciacerca/alquilar>

⁸ Art. 1810 del Código Civil y Comercial de la Nación, Argentina.

⁹ "Certeza inmobiliaria". Disponible en:

<https://www.remates-judiciales.com.mx/ListadePropiedadesenRemateJudicial.pdf>

Alcaldía	No. Remates Judiciales	Alcaldía	No. Remates Judiciales
Benito Juárez	4	Gustavo A. Madero	5
Iztacalco	3	Miguel Hidalgo	1
Tlaltenco	1	Xochimilco	2
Tláhuac	3	Cuajimalpa	1
Coyoacán	3	Azcapotzalco	2
Magdalena Contreras	3	Cuauhtémoc	2
Tlalpan	11	Venustiano Carranza	1
Iztapalapa	9	Álvaro Obregón	1

Es por ello que, **la presente iniciativa busca eliminar este tipo de garantías por los peligros que conlleva a la persona que se ofrece como fiador, ya que existen otras maneras de asegurar el pago por el incumplimiento de alguna obligación, tales como solicitar determinados meses de depósito, pólizas jurídicas, billetes de depósito, obligados solidarios, entre otras.**

Además, la mayoría de las veces, quienes rentan una casa o departamento son personas jóvenes que comienzan una vida independiente, con el objetivo de lograr una solvencia económica o formar su patrimonio; pues el comprar una casa o departamento propios es extremadamente difícil.

Al ser la vivienda un derecho que tiene por objeto garantizar las condiciones materiales de una subsistencia acorde con la dignidad humana para todas las personas, el Estado debe desincentivar prácticas que ponen en riesgo el acceso y disfrute de una vivienda. Asimismo, se debe promover la vivienda en arrendamiento y otras formas de tenencia, vigilando que su regulación esté en consonancia con los derechos humanos.

A continuación, se presenta el alcance de la presente Iniciativa:

Texto vigente	Texto propuesto
Sin correlativo	ARTÍCULO 2403.- Se prohíbe al arrendador solicitar como garantía cualquier tipo de título de propiedad.

3. FUNDAMENTO JURÍDICO

- I. El artículo 9, apartado E de la **Constitución Política de la Ciudad de México**, mandata que "toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades...Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos".

El artículo 16 indica que "Las autoridades establecerán una política habitacional acorde con el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y el uso del suelo, a fin de garantizar a sus habitantes el derecho a la vivienda adecuada que favorezca la integración social. Para ello: ... g) Establecerán mecanismos que promuevan la vivienda de arrendamiento pública, social y privada..."

- II. El artículo 55 de la **Ley Constitucional de Derechos Humanos y sus Garantías** establece el derecho a la vida digna, que consiste en que "toda persona tenga garantizado un nivel de vida adecuado para sí y su familia, así como a la mejora continua de sus condiciones de existencia. El derecho a un mínimo vital tiene por objeto garantizar las condiciones materiales de una subsistencia acorde con la dignidad humana y llevar una vida libre del temor, mediante la satisfacción de niveles mínimos esenciales de los derechos a la alimentación, vestido, vivienda, trabajo, salud, transporte, educación, cultura y a un medio ambiente sano y sustentable".

Por su parte, el artículo 59 establece el derecho de toda persona a una vivienda adecuada, y "...se reconocerá y fomentará la propiedad cooperativa, la vivienda en arrendamiento y otras formas de tenencia, y su regulación en consonancia con los derechos humanos".

- III. La fracción I del artículo 1° de la **Ley de Vivienda para la Ciudad de México**, expone que su principal objetivo es "Garantizar el derecho a la vivienda como un derecho humano universal conforme a lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al Estatuto de Gobierno del Distrito Federal y los Tratados Internacionales en los que México es parte de la materia".

Así mismo, en el artículo 3° se establece que "El derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental, el cual se deberá reconocer con base en los principios establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en particular la Constitución de la Ciudad de México, así como en los tratados internacionales de los que el Estado mexicano sea parte", además, señala diversos puntos trascendentes que deben garantizarse para el derecho humano a la vivienda, algunos de éstos consisten en: "Seguridad y certeza jurídica de la propiedad o legítima posesión, habitabilidad, disponibilidad de infraestructura, equipamientos y servicios básicos y espacios públicos, asequibilidad", entre otros.

4. PROYECTO DE DECRETO

Por los razonamientos y argumentos presentados anteriormente, someto al conocimiento, análisis, valoración y dictamen correspondiente el siguiente decreto:

ÚNICO. SE ADICIONA EL ARTÍCULO 2403 BIS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, HOY CIUDAD DE MÉXICO, PARA QUEDAR COMO SIGUE:

"Artículo 2403 Bis.- Se prohíbe al arrendador solicitar como garantía cualquier tipo de título de propiedad."



5. TRANSITORIOS

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

Dado en el Congreso de la Ciudad de México, a los 06 días del mes de febrero de 2020.

ATENTAMENTE

DIP. TEMÍSTOCLES VILLANUEVA RAMOS