

**SEGUNDO PERIODO ORDINARIO
DEL TERCER AÑO DE EJERCICIO**



**Palacio Legislativo de Donceles, a 4 de febrero de 2021.
MDSPOTA/CSP/0186/2021.**

**DIP. EDUARDO SANTILLÁN PÉREZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN
Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA
P R E S E N T E.**

Por este conducto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 32, fracción XI, XXX y XXXI, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, 84, 85 y 86, del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, me permito turnar a la Comisión de Administración y Procuración de Justicia para su análisis y dictamen, **la 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** que suscribió el Diputado Jesús Ricardo Fuentes Gómez, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA.

Sírvase encontrar adjunta, copia de la iniciativa en comentario para los efectos legislativos correspondientes.

Sin otro particular, reitero a usted mi consideración distinguida.

Cordialmente,



**DIP. MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA**



I LEGISLATURA

DIP. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ DÍAZ DE LEÓN

Grupo Parlamentario Morena Ciudad de México

GPM/JRDL/E-10/2021

Ciudad de México a 3 de febrero de 2021

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

Con fundamento en lo establecido por el artículo 122, apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 apartado D, de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12, fracción II, 13, fracción LXIV y 95 de la Ley Orgánica del Congreso; 76, 82, 95 fracción II y 96 del Reglamento, ambos del Congreso de la Ciudad de México, así como los numerales 1, 2, 24 penúltimo párrafo, 33, 34 última modificación y 50 de las Reglas para desarrollar las sesiones vía remota para el Pleno, Mesa Directiva, Junta, Conferencia, Comisiones, Comités y la Comisión Permanente, mismos que son señalados en los Acuerdos CCMX/I/JUCOPO/013/2020, CCMX/I/JUCOPO/019/2020 y CCMX/I/JUCOPO/033/2020 de la Junta de Coordinación Política y en alcance al oficio **GPM/JRDL/E-9/2021**, me permito solicitar sea inscrito en el orden del día de la próxima Sesión Ordinaria, la siguiente iniciativa, lo anterior con el objeto de que sea presentado y publicado en la Gaceta Parlamentaria de este H. Congreso.



I LEGISLATURA

DIP. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ DÍAZ DE LEÓN

Grupo Parlamentario Morena Ciudad de México

No	INICIATIVAS			
	DIPUTADA O DIPUTADO QUE PRESENTA	SESIÓN	TÍTULO DE LA INICIATIVA	TRÁMITE
1	Dip. Jesús Ricardo Fuentes Gómez	4 de febrero de 2021	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	Presentación ante el Pleno

Agradecido por la atención, le envío un cordial saludo

ATENTAMENTE

DocuSigned by:

José Luis Rodríguez Díaz de León

82A97243BAB5448...

DIP. JOSÉ LUIS RODRIGUEZ DÍAZ DE LEÓN

VICECOORDINADOR DEL GRUPO PARLAMENTARIO MORENA

DocuSigned by:

Presidencia Mesa Directiva, Congreso CDMX - 1 Legislatura

5318C6AE94DA4FD...



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

morena
La esperanza de México

Ciudad de México a 04 de febrero del 2021
Oficio N° CCM/IL/JRFG/C19-12/21

**DIP. MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
PRESENTE.**

Por este conducto me permito solicitarle de manera respetuosa que con fundamento por lo establecido en los Artículos 109, 222 y 263, todos del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, **emita la excitativa correspondiente a la Presidencia de la Comisión de Derechos Humanos de este Órgano Legislativo**, para que elabore a la mayor brevedad posible el Dictamen correspondiente a la Iniciativa presentada por un servidor en Sesión Ordinaria con fecha 03 de diciembre de 2020 bajo el siguiente Título:

“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA UN PÁRRAFO AL ARTÍCULO 72 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA COMISIÓN DE DERECHOS HUMANOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO”.

Sin otro particular, agradeciendo de antemano la atención a la presente, le envío un cordial saludo.

ATENTAMENTE

DocuSigned by:
RICARDO FUENTES GÓMEZ
248F09F3952F45C...

DIP. JESÚS RICARDO FUENTES GÓMEZ.



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

morena
La esperanza de México

Ciudad de México a 29 de enero del 2021
Oficio N° CCM/IL/JRFG/C19-11/21

MTRO. ALFONSO VEGA GONZÁLEZ
COORDINADOR 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 Ordinaria que se llevará a cabo el próximo 2 de febrero 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.

A T E N T A M E N T E

DocuSigned by:

RICARDO FUENTES GÓMEZ

248F09F3952F45C...

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. MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
PRESENTE.**

DS
RF G

El que suscribe, Diputado Jesús Ricardo Fuentes Gómez, integrante del Grupo Parlamentario MORENA, ante la I Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, 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.

A poco mas de un año del primer contagio confirmado de coronavirus y a la fecha de elaboración de la presente iniciativa, se ha superado la cifra de 100 millones de casos y 2 millones de fallecimientos a nivel mundial, siendo Estados Unidos el país con mayor cantidad de este padecimiento, siguiéndole Brasil, India, México y Reino Unido. Las naciones latinoamericanas con más contagios son: Colombia



J. Ricardo Fuentes G.

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

morena
La esperanza de México

(2.027.746), Argentina (1.874.801) y México (1.771.740), que ocupan los puestos undécimo, duodécimo y décimo tercero, a nivel mundial, respectivamente.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.

DS
RF G

En materia económica, el Banco Mundial reportó que el COVID-19 ha impactado de manera negativa en el turismo, el comercio y la productividad, áreas de interés económico estratégicas para las economías latinoamericanas; en consecuencia, una de las áreas que mayor afectación ha tenido a causa de la pandemia es el empleo, ya que de acuerdo con la Organización Internacional del Trabajo (OIT), al cierre del segundo trimestre del 2020 el COVID-19 había generado la pérdida de 34 millones tan sólo en América Latina y el Caribe.²

Según las últimas estimaciones de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), hechas públicas el 16 de diciembre de 2020, ninguna de las mayores economías de la región consiguió evitar la recesión en 2020, aunque la mayoría de ellas retomarían la senda del crecimiento en 2021. De acuerdo con las estimaciones preliminares de la CEPAL, la economía de América Latina y el Caribe se contrajo un 7,7% en términos reales en 2020. Este año, se espera que el PIB regional crezca a una tasa promedio del 3,7%. Perú y Argentina sufrieron las peores recesiones en 2020, ambos con una contracción económica de al menos dos dígitos. Sin embargo, en 2021 se prevé que la economía peruana registre una de las más altas tasas de crecimiento de la región, alcanzando un 9%. En el caso de Argentina, se espera que el PIB aumente un 4,9% este año.

Entre los más golpeados en 2020 también están México y Ecuador, ya que los dos habrían registrado una baja del PIB del 9% el ejercicio pasado. Este año, México podría crecer un 3,8%, mientras que Ecuador tendría una de las tasas más bajas de crecimiento de la región, con apenas un 1%.³

¹ <https://cnnespanol.cnn.com/2021/01/26/el-mundo-sobrepasa-los-100-millones-de-casos-de-coronavirus/> (consultado al 26 de enero de 2021)

² https://www.ilo.org/americas/sala-de-prensa/WCMS_756717/lang-es/index.htm

³ <https://es.statista.com/grafico/21483/crecimiento-del-pib-despues-del-coronavirus-en-latinoamerica/>



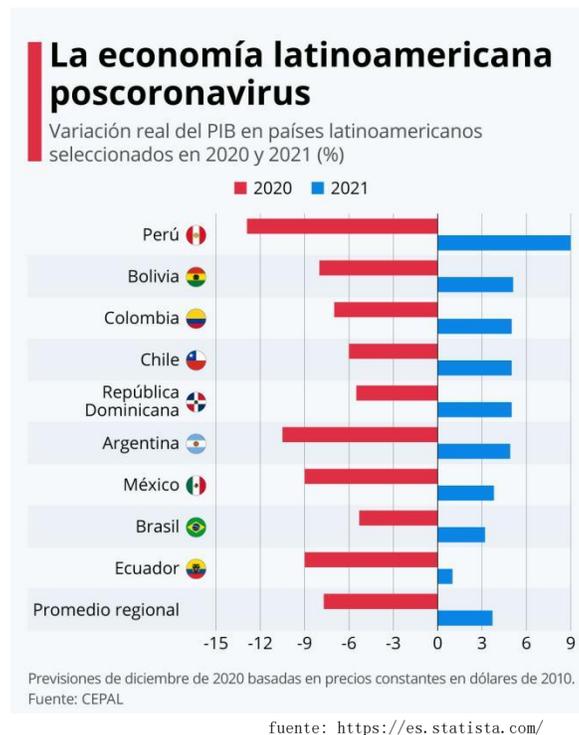
J. Ricardo Fuentes G.

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

morena
La esperanza de México

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

DS
RFG



El riesgo se agrava en los países de ingreso bajo y medio, en donde la pandemia por COVID-19 ha afectado 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.

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

⁴ <https://www.iis.unam.mx/blog/mexico-efectos-del-covid-19-en-el-mercado-del-trabajo/>



J. Ricardo Fuentes G.

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

morena
La esperanza de México

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 22 de abril de 2020 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, se 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, sino todo lo contrario, son un gran activo para el crecimiento económico.⁹ Desde luego, su capacidad de respuesta dependerá de los apoyos que puedan dárseles en un momento tan complejo como el que vive nuestra Nación.

LAS PYMES Y EL ARRENDAMIENTO.

Como resultado de la contingencia por el COVID-19 se anticipa una crisis sin precedentes, donde las empresas más vulnerables serán las micro, pequeñas y medianas (MIPYMES), advirtió Enoch Castellanos, presidente de la Cámara

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/portal/nacional/detalle/amlo-firmara-decreto-enfrentar-tesis-economica-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**

DS
RFG



J. Ricardo Fuentes G.

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

morena
La esperanza de México

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, este conjunto crean el 78 por ciento de los empleos formales en el país. De las 4.5 millones unidades económicas que pertenecen a las empresas micro, estas ocupan entre 1 y 10 empleos; las pequeñas, que emplean entre 10 y 50 trabajadores, y medianas, que contratan entre 50 y 500.¹¹

En la Ciudad de México, el confinamiento provocado por la pandemia de Covid-19 impulsó el cierre de 32,493 negocios en la Ciudad de México hasta el mes de septiembre de 2020, de acuerdo a la iniciativa privada. La cifra casi quintuplica la comunicada por la Secretaría de Desarrollo Económico de la CDMX (Sedeco), que en el mes de marzo, cuando inició la Jornada Nacional de Sana Distancia, registró 7,000 establecimientos creados.¹²

El presidente de la Cámara de Comercios, Servicios y Turismo en Pequeño (CANACOPE), comentó que de 250 mil empleos asociados a las PyMES, laboran de una a 10 personas, 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, etc.

Para marzo de 2020 la CANACOPE no se aventuraba a dar un estimado de la pérdida económica que supondría 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 ya sería devastador*”.¹⁴ Sin embargo, de acuerdo al ECOVID-IE segunda edición 2020 realizado por el INEGI, para septiembre del mismo año se había registrado una pérdida de 49,700 unidades económicas en la capital del país.¹⁵

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-canacindra-crisis-para-pymes/ar1903670?referer=-7d616165662f3a3a6262623b727a7a7279703b767a783b786d3a6067792a6674286133677661287f3364283370666776286633667a606776702862707733767128336370712827747d405e50627c7b785f426f65704165547d4d4f422d25e5d412446517d4c44537f54577072445c547d545733606779287d616165663026543027533027536262623b6770737a6778743b767a783027537471637c706761703876747b74767c7b6167743876677c667c66386574677438656c7870663027537467242c25262322253360667228545a63437462254c5e65585e5125537840735254455d2c5b5e384745--

¹² <https://www.forbes.com.mx/economia-la-pandemia-de-covid-19-impulso-el-cierre-de-32493-negocios-en-la-cdmx/>

¹³ <https://www.la-prensa.com.mx/mexico/sociedad/incertidumbre-para-pequenas-y-medianas-empresas-por-emergencia-sanitaria-4997020.html>

¹⁴ *Ibidem*

¹⁵ <https://www.eleconomista.com.mx/politica/Pandemia-podria-acabar-con-mas-de-60000-empresas-de-la-CDMX-en-2020-alertan-camaras-empresariales-20201213-0005.html>

DS
RFG



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 siguiente 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

DS
RFG

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.

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



J. Ricardo Fuentes G.

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

morena
La esperanza de México

*“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 Partes 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:

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.

DS
RFG

**J. Ricardo Fuentes G.**

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

morena
La esperanza de México

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 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

DS
RF G



J. Ricardo Fuentes G.

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

morena
La esperanza de México

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.

DS
RFG

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 modificadorio 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 de los treinta días siguientes a los acontecimientos extraordinarios y debe indicar los motivos sobre los que está fundada.	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,



J. Ricardo Fuentes G.

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

morena
La esperanza de México

<p>ARTICULO 1796 Ter.- (...)</p> <p>SIN CORRELATIVO</p>	<p>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>CAPITULO III</p> <p>De los derechos y obligaciones del arrendatario</p> <p>(...)</p>	<p>CAPITULO III</p> <p>De los derechos y obligaciones del arrendatario</p> <p>(...)</p>

DS
RF G



J. Ricardo Fuentes G.

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

morena
La esperanza de México

<p>ARTÍCULO 2431.- Si por caso fortuito o fuerza mayor 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>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.</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>
---	---

DS
RFG

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 Ter.- (...)

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 rescisión del contrato.

DS
RF G



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 dos días del mes de febrero de dos mil veintiuno.

A T E N T A M E N T E

DocuSigned by:
RICARDO FUENTES GOMEZ
248F09F3952F45C...

DIP. JESÚS RICARDO FUENTES GÓMEZ