

CDMX - Iniciativa de reforma al Código Civil en materia de arrendamiento



El pasado 8 de julio de 2020 se presentó una iniciativa con proyecto de decreto para reformar y adicionar diversas disposiciones al Código Civil para la Ciudad de México, en materia de arrendamiento, con el objetivo de garantizar el derecho a la vivienda frente a la pandemia del COVID-19. Esta iniciativa, fue promovida por el grupo parlamentario de Morena en el Congreso de la Ciudad de México.

El proyecto de decreto de referencia plantea reformar los artículos **2398, 2406, 2406 Bis, 2425 Bis y 2431 Bis** del Código Civil para la Ciudad de México. Algunos de los cambios más relevantes de la iniciativa son los siguientes:

- 1. Duración del arrendamiento:** la iniciativa propone una modificación al artículo 2389, para establecer una duración mínima de 3 (tres) años para los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, salvo por disposición expresa de la parte arrendataria.

2. **Desalojo:** no procederá el juicio de desocupación, aún por incumplimiento en el pago de renta, cuando el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a casa habitación no conste por escrito. Asimismo, el arrendador perderá su derecho de conservar el depósito en caso de rescisión anticipada por parte del arrendatario, por la falta de dicha formalidad.
3. **Arrendamiento tácito:** se entenderá que existe un arrendamiento, al acreditarse la existencia de una ocupación consentida del inmueble propio por parte de un tercero a cambio de una remuneración.
4. **Derechos del Arrendatario:** se contempla que estos derechos estén previstos dentro de los arrendamientos de inmuebles destinados a casa habitación, como sigue:
 - (i) No se podrá exigir al arrendatario más de un mes de anticipo para el arrendamiento del inmueble
 - (ii) No se podrá solicitar fianza o algún tipo de propiedad inmueble como garantía
 - (iii) No puede ser víctima de desocupaciones arbitrarias, ilegales y/o forzosas
 - (iv) Las notificaciones de diligencias para desocupaciones ordenadas judicialmente deberán hacerse con dos meses de anticipación
 - (v) Debe existir asistencia de personal en desocupaciones de personas pertenecientes a grupos vulnerables, entre otros
5. **Medios alternos de solución de controversias:** las partes tendrán 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 previsto en la Ley de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.
6. **Renegociación transitoria o definitiva de las condiciones del contrato:** bajo un supuesto de emergencia nacional, desastres naturales, declaratorias de emergencia ambiental o natural, o cualquier otra situación de fuerza mayor que paralice las actividades económicas e impida al arrendatario el cumplimiento del contrato, el arrendatario podrá solicitar al arrendador la renegociación transitoria o definitiva del contrato de arrendamiento.

Para mayor información sobre este comunicado, por favor contactar a los siguientes profesionales:

Jimena González de Cossío
jimena.gonzalez@mx.ey.com

Marcelo Guerra
marcelo.e.guerra.salinas@mx.ey.com

Maciel Salazar
maciel.salazar@mx.ey.com

EY
Aseguramiento | Asesoría | Fiscal | Transacciones

Acerca de los Servicios Fiscales de EY

Su negocio solo alcanzará su verdadero potencial si lo construye sobre sólidos cimientos y lo acrecienta de manera sostenible. En EY creemos que cumplir con sus obligaciones fiscales de manera responsable y proactiva puede marcar una diferencia fundamental. Por lo tanto, nuestros 45 mil talentosos profesionales de impuestos, en más de 150 países, le ofrecen conocimiento técnico, experiencia en negocios, metodologías congruentes y un firme compromiso de brindar un servicio de calidad, en el lugar del mundo donde se encuentre y sin importar el servicio fiscal que necesite. Así es como EY marca la diferencia.

Para mayor información visite www.ey.com/mx

© 2020 Mancera, S.C. Integrante de EY Global Derechos reservados

EY se refiere a la organización global de firmas miembro conocida como EY Global Limited, en la que cada una de ellas actúa como una entidad legal separada. EY Global Limited no provee servicios a clientes.

Este boletín ha sido preparado cuidadosamente por los profesionales de EY, contiene comentarios de carácter general sobre la aplicación de las normas fiscales, sin que en ningún momento, deba considerarse como asesoría profesional sobre el caso concreto. Por tal motivo, no se recomienda tomar medidas basadas en dicha información sin que exista la debida asesoría profesional previa. Asimismo, aunque procuramos brindarle información veraz y oportuna, no garantizamos que la contenida en este documento sea vigente y correcta al momento que se reciba o consulte, o que continuará siendo válida en el futuro; por lo que EY no se responsabiliza de eventuales errores o inexactitudes que este documento pudiera contener. Derechos reservados en trámite.