



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

DIP. MARÍA GABRIELA SALIDO MAGOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA
P R E S E N T E

El suscrito, Diputado **Jesús Sesma Suárez**, Coordinador de la Alianza Parlamentaria Verde Juntos por la Ciudad de México en el Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, en términos de lo dispuesto por los artículos 29 apartado D, inciso b); 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; artículos 12, fracción II; 13, fracción I, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y artículos 5 fracción I, 95, fracción II del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración de este Poder legislativo la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES AL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DE CORTA ESTANCIA PARA TURISTAS**, para quedar como sigue:

OBJETIVO

Regular la el arrendamiento de “vivienda de corta estancia para turistas” mediante el establecimiento de la obligación de la realización de contratos específicos en la materia.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Código Civil vigente en la Ciudad de México define al arrendamiento como 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. Siendo el arrendamiento sobre bienes muebles o inmuebles, y



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

estos últimos para casa habitación o destinados al comercio o a la industria, con una duración obligatoria para ambas partes de cuando menos UN AÑO.¹

Desde comienzos de la década del 2010 en todo el mundo comenzó el fenómeno de renta de viviendas turísticas de corta estancia desarrolladas por distintas empresas multinacionales, siendo las más conocidas Airbnb y Brooklyn, entre otras, las cuales tienen como objetivo que las familias dejen a un lado las restricciones que imponen los hoteles y lugares dedicados al hospedaje, para las personas puedan alojarse en las casas de otras personas con lo que se tienen una mayor libertad de movilidad y, sobre todo, una experiencia real de cómo viven las familias en determinada zona o ciudad en cualquier parte del mundo, argumentando la creación de un turismo “sumergible y urbano” y además, permitir a familias allegarse de recursos económicos por espacios que en sus viviendas se encontraban desocupados.

Desafortunadamente, en menos de cinco años se modificó la idea original del alquiler de vivienda de corto plazo y fue sustituido por el arrendamiento de la totalidad de las viviendas en zonas de alta plusvalía turística, lo que derivó en diversos problemas sociales y económicos en todo el mundo, pues se comenzó a dar la gentrificación, la generación de ruido, inseguridad, basura y cambio en la fisonomía de las colonias y barrios de todo el mundo.

En consecuencia, en distintos países se ha comenzado a regular dicha actividad, restringiendo e incluso prohibiendo las denominadas rentas de vivienda de corto plazo por los graves conflictos generados.

¹ Artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, visible en https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/codigos/CODIGO_CIVIL_PARA_EL_DF_4.2.pdf



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

CONTEXTO INTERNACIONAL

El fenómeno de la gentrificación, problemas de ruido, inseguridad, rompimiento del tejido social y desarraigo son algunos de los problemas que se han denunciado por las personas que habitan las zonas en donde el uso de las plataformas de renta de viviendas de corto plazo se ha generalizado, razón por la cual, las autoridades de algunas ciudades de todo el mundo han establecido restricciones para el desarrollo de esta actividad económica que ha afectado a millones de personas en todo el mundo, **generando desplazamiento de personas de escasos recursos obligándolas a habitar en lugares más lejanos de sus sitios de trabajo y encareciendo la vivienda ante la demanda de espacios para que las familias puedan vivir.**

A continuación, se muestran algunos ejemplos:

JAPÓN, desde el año 2018, tiene regulado el hospedaje de corta duración a través de diversas reformas a la Ley de Hoteles y Posadas, **incorporando el uso de vivienda privadas como alojamiento turístico.** Antes de ser regulado las personas denunciaban problemas de salud pública y, sobre todo, la falta de respeto a sus tradiciones y normas de convivencia social pues, al no contar con reglas claras, se utilizaban zonas residenciales para la renta total de las viviendas durante todo el año, por lo que el derecho al reposo y descanso estaba siendo alterado, ya que alrededor de 60,000 casas y apartamentos eran ocupados como “Airbnb”, empresa que domina el mercado de alquiler de vacaciones en ese país. Fueron retirados alrededor de 48 mil anuncios de estos sitios por no cumplir las reglas de sana convivencia y alterar el orden, en el entendido de que la presencia de foráneos supone a veces un choque cultural importante para los residentes locales que se quejan del ruido o la incorrecta gestión de basura cuyo régimen es muy estricto en el país asiático.



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

Con la regulación de este tipo de hospedajes, por ejemplo, la Ciudad de Kioto ha dicho que solo permitirá alquileres en áreas residenciales entre mediados de enero y mediados de marzo, la temporada más baja del año. Adicionalmente, se establecieron las siguientes medidas de seguridad:

- ✓ Un sistema de registro de los anfitriones ante las autoridades locales y la obligación de alquilar el inmueble durante al menos una semana.
- ✓ Se notifique a los vecinos y al cuerpo de bomberos la estancia de los inquilinos y se guarden los datos personales durante 3 años.
- ✓ Evitar que los negocios que no cuenten con permisos alojen a personas.

La nueva normativa supuso eliminar el 80% de sus anuncios en Japón a dos semanas de su entrada en vigor, ya que algunos propietarios no contaban con los registros pertinentes.

Las modificaciones obligaron a la empresa en cuestión y líder del mercado a crear un acuerdo con un proveedor de servicios que registra las propiedades con las autoridades locales y se encarga de la conexión inalámbrica a Internet y de la limpieza después de que los inquilinos abandonan los lugares de rentas.

FRANCIA, en su capital París que recibe alrededor de 17 millones de personas al año mediante el uso de plataformas de hospedaje de corta duración, se creó una presión enorme sobre las viviendas porque los inversionistas se dieron cuenta que era mucho más rentable el alquilar a turistas que al mercado local.

Así, el hipercentro de París vio que ante los aumentos de precios muchos propietarios vendieron sus departamentos a inversores que de manera completamente ilegal los



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

alquilaban a turistas por Airbnb sin contar con un registro profesional, ni pagar impuestos, desnaturalizando la ciudad y su forma de vida, en donde barrios completos fueron transformados para darle “ambiente” a lagunas zonas. Ello sin dejar de mencionar el fraude masivo por la complicidad de los dueños de las viviendas y las empresas de plataforma de alquiler de viviendas.

En consecuencia, se crearon normas urbanas por parte del ayuntamiento para restringir el alquiler de vivienda a máximo 120 días del año y en caso de que las propiedades, fueran pisos o casas, superaran dicha cantidad, deberían acondicionarse con un uso turístico, darse de alta en el registro de viviendas y realizar el pago de impuestos correspondientes. Finalmente, solo serían autorizadas estas viviendas conforme a los planes de ordenamiento en lugares de actividades turísticas.

SAN FRANCISCO, CALIFORNIA. Durante los años 2015 y 2016, las autoridades prohibieron el uso de viviendas de alquiler de corta duración, por lo que la empresa Airbnb judicializó la prohibición resolviendo la Corte de California que las autoridades de la ciudad debían hacer una revisión de su decisión. En tal virtud, en esta ciudad californiana se permitió el alquiler de las viviendas para turismo, pero por tiempo limitado a 90 días al año. Lo anterior, como una forma de evitar las violaciones a regulaciones sanitarias, ruido, generación de residuos sólidos, rentas de corta estancia ilegales y sin aviso a las autoridades del condado. Con ello se pretendía que la vivienda asequible al mercado no se eliminara ya que se estaban transformando viviendas en hoteles no oficiales.

COLOMBIA ha desarrollado en los últimos años una legislación para regular la renta de corta estancia de las viviendas, pues las autoridades estimaban la existencia de ocho millones de inmuebles de propiedad horizontal y cerca del diez por ciento de



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

ellas que podrían haber estado **realizando actividades de turismo sin notificación a vecinos**, generando inseguridad sobre costumbres y actividades que de manera común se habían acordado. Además, se logró identificar que las personas dueñas de propiedades **rentaban la totalidad de sus casas y no una parte de ellas**, con lo que la posibilidad de los habitantes de las ciudades pudiera **acceder a una vivienda se redujo considerablemente**. Igual que en otras partes del mundo, no se pagaban impuestos ni se contaba con licencias de hospedaje, al mismo tiempo que se incrementó la delincuencia.

Por todo ello, en este país sudamericano se reformó la Ley de Turismo con el objeto de establecer nuevas reglas para la operación de las plataformas digitales, como pagos fiscales y la inclusión en el Registro Nacional de Turismo de las viviendas que se ocupen con estos fines, siendo importante destacar que en este país el registro es gratuito y en línea. Además, se debe contar con una autorización para la publicidad de la vivienda y de la plataforma por la que se promueve la misma.

CONTEXTO NACIONAL

México no queda exento al fenómeno global de la renta de viviendas de corta estancia y las consecuencias sociales negativas que se han manifestado. Esto se ha dado en ciudades de todos los tamaños, pero ha tenido un auge particular en los denominados Pueblos Mágicos. Sin un orden ni registro, los visitantes generan la alteración del orden público, violaciones a los usos de suelo y molestia en las costumbres de las colonias y los barrios, por lo que cada vez más personas manifiestan su inconformidad por el uso abusivo de las plataformas como AirBnN.



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

Debemos recordar que, a nivel federal, desde el año 2021 se cobra un impuesto en materia de hospedaje por el Sistema de Administración Tributaria² cuando se hace uso de los servicios de hospedaje a través de plataformas tecnológicas, por lo que se debe pagar el Impuesto Sobre la Renta (ISR) y también el pago de IVA causado por la prestación de servicios digitales a través de dichas plataformas.

A nivel estatal, la única entidad federativa que cuenta con una regulación no solamente en lo relativo al pago de impuestos, sino también sobre los impactos negativos que las plataformas generan en sus ciudades es el estado de Oaxaca, en donde además de hacer un pago del tres por ciento de impuesto sobre hospedaje, también se están tomando acciones para evitar que el uso de las plataformas de alquiler de vivienda de corta estancia sean ocupadas para el lavado de dinero; secuestros u otros ilícitos; violaciones a los bandos municipales en materia de protección civil, agua y convivencia.

CIUDAD DE MÉXICO

La gentrificación ha sido definida por la ONU como el proceso de renovación y reconstrucción urbana acompañada del desplazamiento de personas de escasos recursos habitantes de una determinada comunidad **para ser sustituidos por un perfil económico de mayor estabilidad.**

Dentro de las consecuencias que trae la gentrificación se encuentra un **beneficio económico a las personas propietarias de inmuebles que son buscadas por perfiles de hombres y mujeres con poder adquisitivo alto y/o turistas que buscan alojamientos de corta duración en lugares cercanos a los distintos sitios culturales que tiene la ciudad de México, ya sea para vacacionar o por**

² Acuerdo 41/ISR/NV publicado el 21 de agosto de 2021 en el *Diario Oficial de la Federación*



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

cuestiones de negocios, dejando a un lado los servicios tradicionales de hotelería por las restricciones sobre comportamiento y horarios que se deben tener, dando a los propietarios de los inmuebles acceso a dinero sin necesidad de grandes inversiones y prácticamente sin informar a las autoridades hacendarias sobre los ingresos que se obtienen.

En ese sentido, existen diversos estudios que señalan que el crecimiento de la renta turística de corta estancia en la ciudad de México se distribuye de la siguiente manera: *“Actualmente en CDMX hay cerca de 19,000 unidades incorporadas a Airbnb. La distribución de las unidades de Airbnb se concentra principalmente en las alcaldías Cuauhtémoc (39.7%), Benito Juárez (16.2%), Miguel Hidalgo (15.8%) y Coyoacán (8.8%).”*³

Incluso, algunas consultorías como CREA “Bright Solutions Profitable Results” señalan que la capital del país pasó de tener poco menos de 11 unidades de alojamiento inscritas en 2009, a un crecimiento anual de 1,422, por lo que **el crecimiento ha sido de casi el 200 por ciento en solamente diez años**. Sobre el particular, información de esta misma empresa refieren que la distribución de los servicios de arrendamiento de corta estancia se distribuye de la siguiente manera:

³ Visible en: <https://creasoluciones.com.mx/general/airbnb-en-cdmx/>

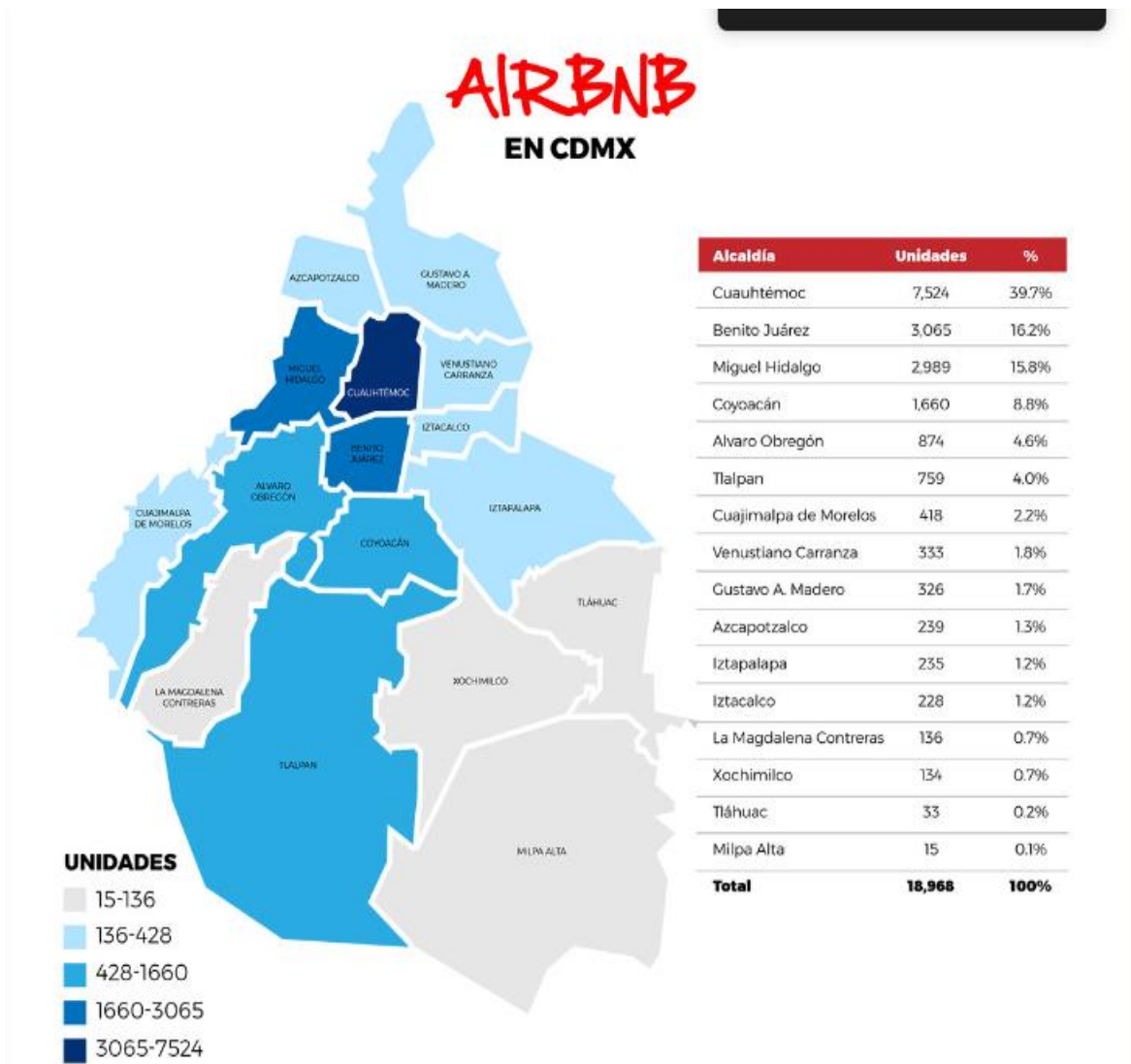


II LEGISLATURA

ALIANZA VERDE JUNTOS POR LA CIUDAD



CHUCHO SESMA
DIPUTADO LOCAL



Fuente. Crea.

Por otra parte, una consecuencia negativa de la gentrificación es el encarecimiento de las rentas. De acuerdo con un estudio realizado por el blog “Propiedades.com”⁴ el incremento de las rentas en diversas partes de la Ciudad se distribuye de la siguiente manera:

⁴ Visible en: <https://propiedades.com/blog/arquitectura-y-urbanismo/san-pedro-de-los-pinos-y-mas-colonias-de-la-cdmx-en-proceso-de-gentrificacion>



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

Colonia	Precio mediano de la renta mensual de departamento	Precio mediano de la renta mensual de departamento por metro cuadrado	Incremento de la oferta de octubre de 2022 a febrero de 2023
Hipódromo Condesa	\$38,543	\$334,50	-2,6%
Condesa	\$31,800	\$303,56	11,8%
Roma Norte	\$26,941	\$242,42	15,6%
Hipódromo	\$25,000	\$209,33	65,4%
Juárez	\$24,297	\$339,34	23,0%
Cuauhtémoc	\$22,973	\$266,10	13,6%
Roma Sur	\$22,717	\$198,27	4,4%
San Pedro de los Pinos	\$15,860	\$183,86	20,0%
Escandón I Sección	\$13,798	\$141,81	12,0%
Guerrero	\$9,763	\$174,15	35,3%
Doctores	\$7,352	\$115,28	50,0%

Fuente: blog Propiedades.com

Mientras que, la distribución de acuerdo con la Alcaldía presenta en promedio el siguiente costo para la renta de viviendas:



II LEGISLATURA

ALIANZA VERDE

JUNTOS POR LA CIUDAD



Alcaldía	Precio mediano de la renta mensual de departamento
Miguel Hidalgo	\$22,673
Cuajimalpa de Morelos	\$21,023
Álvaro Obregón	\$18,420
Cuauhtémoc	\$17,664
Benito Juárez	\$11,881
Coyoacán	\$11,402
Tlalpan	\$11,288
La Magdalena Contreras	\$8,801
Iztacalco	\$6,076
Xochimilco	\$5,870
Gustavo A. Madero	\$5,573
Azcapotzalco	\$4,988
Venustiano Carranza	\$4,868
Iztapalapa	\$4,229
Tláhuac	\$2,939

Fuente: blog Propiedades.com

Actualmente, el Código Civil vigente para la ciudad de México reconoce la figura del contrato de hospedaje, el cual se encuentra regulado en los artículos 2666, 2667, 2668 y 2669, que de manera textual establecen lo siguiente:

*“ARTÍCULO 2,666.- El contrato de hospedaje tiene lugar cuando alguno presta a otro albergue, **mediante la retribución convenida, comprendiéndose o no, según se estipule, los alimentos y demás gastos que origine el hospedaje.**”*



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

“ARTÍCULO 2,667.- Este contrato se celebrará tácitamente, si el que presta el hospedaje tiene casa pública destinada a ese objeto.”

“ARTÍCULO 2,668.- El hospedaje expreso se rige por las condiciones estipuladas y el tácito por el reglamento que expedirá la autoridad competente y que el dueño del establecimiento deberá tener siempre por escrito en lugar visible.”

*ARTÍCULO 2,669.- Los equipajes de los pasajeros responden preferentemente del importe del hospedaje; a ese efecto, **los dueños de los establecimientos** donde se hospeden podrán retenerlos en prenda hasta que obtengan el pago de lo adeudado.”*

Derivado de lo anterior claramente se puede establecer que existe un hospedaje cuando se trata de establecimientos y se preste albergue a alguien mediante el pago correspondiente. Sin embargo, para efectos prácticos estamos en presencia de un nuevo tipo de arrendamiento, pues no se cuenta con el uso de suelo permitido para actividades de hospedaje.

Sin embargo, las plataformas digitales utilizan ya no solo parte de alguna vivienda para hospedar a un visitantes sino ahora se ocupan espacios completos, viviendas, casas, departamentos para la renta de corta estancia generando solamente beneficios económicos a quien alquila, en perjuicio de los vecinos, la colonia, barrio y ciudad, pues quienes alquilan ocupan los servicios públicos, incluyendo agua, luz, espacios públicos, y sobre todo ponen en riesgo la integridad de las personas pues no se cuentan con programas de protección civil al no estar dadas de alta las viviendas familiares como hospedajes.

Adicionalmente, no se debe dejar de mencionar que, siguiendo la tradición romana y napoleónica de nuestro Código Civil vigente, **el arrendamiento de casa**



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

habitación es de orden público e interés general y tiene una vigencia de un año obligatorio para las partes, esto con el fin de generar un arraigo, así como certeza y seguridad jurídica a las partes contratantes, situación que no acontece en las rentas de fincas urbanas con fines turísticos o conocidos como rentas de corta estancia para turistas.

Sobre el particular, como se estableció en párrafos anteriores de esa iniciativa, el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone en sus párrafos segundo y tercero de manera textual:

“ARTICULO 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.

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”

En ese sentido, si bien la llegada de la era digital ha creado grandes beneficios a la humanidad, no menos cierto es que debemos adecuar nuestras normas legales para identificar y establecer reglas claras como ya en otras partes del mundo se está realizando para la renta de viviendas de corta duración o viviendas turísticas como se les conoce habitualmente para disminuir los riesgos de protección y de esta manera generar resiliencia urbana y social. Así como garantizar un marco legal de protección para quienes habitan la ciudad de México y no sean desplazados.

A todo ello se debe agregar que existe en nuestro orden legal disposiciones expresar que convierten la renta de viviendas de corta duración ilegales, pues en el



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

Código Civil para la Ciudad de México se dispone lo siguiente sobre el tema del arrendamiento para habitación:

“ARTICULO 2448.- Las disposiciones contenidas en este capítulo son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.”

“ARTICULO 2448 A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad necesarias para la habitabilidad del inmueble. En caso contrario, se aplicarán al arrendador las sanciones procedentes.”

“ARTICULO 2448 B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.”

“ARTICULO 2448 C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinadas a la habitación será de un año forzoso 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.”

Adicionalmente, recordemos que el derecho a la vivienda digna se encuentra consagrado en nuestra Constitución Federal, además de ser un derecho humano reconocido en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos de 1948 y ratificado en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966; en su artículo 11.1. por lo que el este derecho debe prevalecer por encima del de disposición real que conlleva el derecho real de propiedad. Así como en el artículo 4 de la Constitución Federal; y los artículos 9 en materia de vivienda, así



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

como los artículos 13 y 16 en materia de ordenamiento territorial y espacio público; 20 en materia de ciudad global que obligan al legislador de la Ciudad a adecuar y armonizar el marco legal de la propiedad de la capital del país a la nueva realidad digital y dinámicas sociales, culturales y económicas que en el mundo se desarrollan.

En tal virtud es que a través de la presente iniciativa de Ley lo que se está proponiendo es reformar el Código Civil vigente en la Ciudad de México, para establecer que:

- a) Los propietarios y los poseedores de fincas urbanas podrán arrendar a turistas una porción de su vivienda para estancias cortas, siempre que al mismo tiempo ocupen la misma quien detente la legítima propiedad o posesión de la vivienda. La suma de estos arrendamientos no podrá ser mayor a 90 días al año.
- b) Queda prohibido el arrendamiento de corta estancia para turistas en la totalidad de las viviendas.
- c) Cuando se realicen arrendamientos de corta estancia para turistas en viviendas pertenecientes a condominios, estos quedan sujetos a lo que establezca la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, particularmente en lo que se refiere a derechos y obligaciones de las partes.
- d) Cuando se destine una porción de la vivienda para el arrendamiento de corta estancia para turistas se deberá realizar el pago de impuestos y aprovechamientos establecidos en la normatividad aplicable.
- e) Cuando se lleven a cabo arrendamientos de corta estancia para turistas sin contar con el registro correspondiente, o sin estar presentes los legítimos propietarios o poseedores mientras dure el mismo, o en la totalidad de la



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

vivienda, se sancionará a los responsables conforme lo disponga la Ley de Turismo de la Ciudad de México.

Por lo expuesto, someto a la consideración del Pleno de esta Asamblea Legislativa, la siguiente

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE ADICIONA DIVERSAS
DISPOSICIONES AL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN
MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DE CORTA ESTANCIA PARA
TURISTAS**

UNICO. Se adiciona un capítulo VII Bis “Del arrendamiento de corta estancia para turistas” al Libro Cuarto, Parte Segunda, Título Sexto, con los artículos 2479 Bis, 2479 Bis 1, 2479 Bis 2, 2479 Bis 3, 2479 Bis 4, 2479 Bis 5 y 2479 Bis 6; todos del Código Civil para el Distrito Federal para quedar como sigue:

LIBRO CUARTO

De las obligaciones

PARTE SEGUNDA

De las diversas especies de contratos

TITULO SEXTO

Del Arrendamiento



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

Capítulo VII Bis

Del arrendamiento de corta estancia para turistas

Artículo 2479 Bis. Los propietarios y los poseedores de fincas urbanas podrán arrendar a turistas una porción de su vivienda para estancias cortas, siempre que al mismo tiempo la ocupe quien detente la legítima propiedad o posesión de la vivienda. La suma de estos arrendamientos no podrá ser mayor a 90 días al año.

A estos contratos de arrendamiento les serán aplicables las disposiciones relativas al arrendamiento de fincas urbanas en todo aquello que no se oponga con su naturaleza.

Artículo 2479 Bis 1. Queda prohibido el arrendamiento de corta estancia para turistas en la totalidad de las viviendas.

Artículo 2479 Bis 2. Para llevar a cabo el arrendamiento de corta estancia para turistas se deberá contar con el registro correspondiente ante las autoridades de Turismo de la ciudad, siempre y cuando los Programas de ordenamiento territorial de las Alcaldías contemplen dicha actividad.

De igual forma, los arrendatarios deberán respetar en todo momento las disposiciones que les sean aplicables en materia medio ambiente, salubridad, cultura cívica y protección civil.



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

Artículo 2479 Bis 3. Cuando se realicen arrendamientos de corta estancia para turistas en viviendas pertenecientes a condominios, estos quedan sujetos a lo que establezca la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, particularmente en lo que se refiere a derechos y obligaciones de las partes.

Artículo 2479 Bis 4. Cuando por motivo de un arrendamiento de corta estancia para turistas se generen actos de molestia o se imponga un grave daño en el patrimonio de las fincas aledañas, sean sanitarios, hidráulicos y/o de protección civil, serán responsables civil y penalmente los propietarios y poseedores del inmueble arrendado, además de que les será cancelado el registro correspondiente por un plazo de cinco años, independientemente del pago de los daños y perjuicios generados a particulares y a la ciudad.

Artículo 2479 Bis 5. Cuando se destine una porción de la vivienda para el arrendamiento de corta estancia para turistas se deberá realizar el pago de impuestos y aprovechamientos establecidos en la normatividad aplicable.

Artículo 2479 Bis 6. Cuando se lleven a cabo arrendamientos de corta estancia para turistas sin contar con el registro correspondiente, o sin estar presentes los legítimos propietarios o poseedores mientras dure el mismo, o en la totalidad de la vivienda, se sancionará a los responsables conforme lo disponga la Ley de Turismo de la Ciudad de México.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Remítase a la persona Titular de la Jefatura de Gobierno para su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.



II LEGISLATURA

ALIANZA
VERDE
JUNTOS POR LA CIUDAD



**CHUCHO
SESMA**
DIPUTADO LOCAL

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

Dado en el Recinto Legislativo de Donceles, a los 26 días del mes de octubre del año dos mil veintitrés.

Suscribe,

Jesús Sesma Suárez

DIP. JESÚS SESMA SUÁREZ
COORDINADOR