

Ciudad de México, a 22 de noviembre de 2023.

DIP. MARÍA GABRIELA SALIDO MAGOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO,
II LEGISLATURA
PRESENTE.

La que suscribe, **LUISA ADRIANA GUTIÉRREZ UREÑA**, Diputada del Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122, Apartado A, Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, apartado A, numeral 1 y apartado D incisos a), b) y c) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 12 fracción II y 13 fracción LXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, así como el 1, 2 fracción XXI y 5 fracción I del Reglamento del Congreso, someto a la consideración del Pleno de este Congreso, la siguiente **“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 2400 Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 2448 N DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.”** al tenor de lo siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A efecto dar debido cumplimiento a lo expuesto en el artículo 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, se exponen puntualmente los siguientes elementos:

Corresponde a los términos expresados en el proemio del presente instrumento parlamentario.

II. Planteamiento del problema que la iniciativa pretenda resolver y argumentos que la sustentan:

El Instituto de Verificación Administrativa (INVEA) es el organismo encargado de verificar que comercios, inmuebles y vehículos cumplan con las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y todas aquellas disposiciones jurídicas y administrativas que regulan su buen funcionamiento.¹

El INVEA cumple con su función mediante la realización de inspecciones directas en los sitios donde se ubican los comercios, bienes y servicios de que se trate, a las que se les conoce como visitas de verificación, en dichas visitas se busca comprobar si las actividades de los particulares en comercios y establecimientos, así como si las condiciones de los inmuebles en temas como desarrollo urbano y uso de suelo, cumplen con las normas aplicables en materia administrativa.²

De igual forma el personal del INVEA podrá en caso de detectar la existencia de posibles riesgos para la seguridad del establecimiento, o construcción, deberá de adoptar las **medidas cautelares y de seguridad** que sean procedentes de conformidad con lo establecido en la orden de visita de verificación, tal como la imposición de la suspensión de actividades.

Posteriormente como resultado de la visita de verificación el servidor público responsable por parte del INVEA quien llevo a cabo la visita, deberá asentar en un acta aquellas irregularidades detectadas, para que las mismas sean calificadas por

¹ <https://datos.cdmx.gob.mx/organization/about/instituto-de-verificacion-administrativa>

² <https://hegewischmontes.com/capsulas/el-instituto-de-verificacion-administrativa-de-la-ciudad-de-mexico/>

la Alcaldía correspondiente, y en su caso **imponer el estado de suspensión de actividades e incluso llegar hasta la clausura del establecimiento u obra verificada.**

En la Ciudad de México todas las construcciones deben cumplir con las normas de los programas parciales de las alcaldías, que dictan el desarrollo urbano de las colonias, y las correspondientes a los usos de suelo, que regulan los niveles de construcción permitidos y el uso que se le da a los inmuebles.³

Sin embargo, si bien actualmente está previsto que se ordene la custodia del folio real ante el Registro Público, con el fin de impedir que inmuebles que presentan irregularidades pueda ser sujetos de actos traslativos de dominio, en el día a día es una realidad que propietarios de construcciones irregulares que se encuentran clausuradas y que tiene el folio real custodiado, optan por rentar sus inmuebles al no tener ninguna restricción para celebrar un contrato de arrendamiento a pesar de no haber subsanado las irregularidades de las que son objetos los inmuebles.

Según vecinos consultados, uno de los problemas a los que se enfrentan cuando denuncian pisos excedentes es que los inmuebles ya están ocupados y justo en muchos de los casos se debe a que los mismo puede ser arredrados ante un vacío legal que lo impida.

³ <https://www.elsoldemexico.com.mx/metropoli/cdmx/edificios-de-cdmx-acumulan-mas-de-100-pisos-ilegales-8843049.html>

Por esta situación en la que viven los vecinos “es complicada”. “Hay rentas muy altas que no podemos pagar. Nos tenemos que aguantar aquí, con el riesgo de que, en algún momento, pueda colapsar”, añade la vecina. ⁴

Esta iniciativa no es omisa de la necesidad de la población de contar con rentas accesibles, sin embargo, es prioridad que se cuenta con vivienda digna, segura y sin irregularidades. A decir del arquitecto de Greenberg Farrow, “lo que definitivamente no debes hacer por nada del mundo es permanecer en construcciones visiblemente dañadas, ni meterte a un edificio que haya quedado clausurado o declarado en riesgo.”⁵

Es por ello que este instrumento legislativo busca velar por la seguridad de quienes rentan inmuebles, siendo que se busca incluir en el texto del código civil para el Distrito Federal, la prohibición de que puedan ser rentados aquellos inmuebles que cuentan con sellos de suspensión o clausura de actividades como resultado de un procedimiento de visita de verificación administrativa.

Como ya se mencionó es recurrente la violación de las leyes como la Ley de Desarrollo Urbano, el reglamento de construcciones y de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, por parte de negocios y construcciones, por lo que es necesario endurecer las sanciones para quienes de forma reiterada se burlan de la autoridad y atentan contra la legalidad no solo al retirar los sellos que les han sido colocados por alguna falta o violación a la ley, sino el taparlos obstaculizando que sean visibles, con el fin de pasar desapercibidos o simplemente haciendo caso omiso de los mismos pudiendo poner en riesgo a los arrendatarios que buscan precios más accesibles a pesar de

⁴ <https://elpais.com/mexico/2022-10-16/el-peligro-de-vivir-en-alto-riesgo.html>

⁵ <https://www.chilango.com/ciudad/como-identificar-danos-edificio/>

conocer o incluso en muchos casos desconocer los riesgos de habitar un inmueble al que se le han sido impuestos sellos de suspensión o clausura de actividades.⁶

III.-Convencionalidad y Constitucionalidad

PRIMERO. - Que el artículo 3, inciso a, fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, establece son atribuciones exclusivas de las Alcaldías :
“...Vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, y desarrollo urbano ...”

SEGUNDO. – Que el artículo 14, inciso B, de la Constitución Política de la Ciudad de México, establece que:

“...B. Derecho a la seguridad ciudadana y a la prevención de la violencia y del delito Toda persona tiene derecho a la convivencia pacífica y solidaria, a la seguridad ciudadana y a vivir libre de amenazas generadas por el ejercicio de las violencias y los delitos. Las autoridades elaborarán CONSEJERÍA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES políticas públicas de prevención y no violencia, así como de una cultura de paz, para brindar protección y seguridad a las personas frente a riesgos y amenazas...”

TERCERO. - Que el artículo 16, inciso c, numeral 4 de la Constitución Política de la Ciudad de México, establece que:

“...El desarrollo de obras y proyectos urbanos, públicos o privados, privilegiará el interés público. Las autoridades competentes de la Ciudad de México establecerán en sus programas y políticas, mecanismos para mitigar sus impactos, así como para minimizar las afectaciones sociales y económicas sobre residentes y actividades, y a las urbanas, ambientales, a la movilidad, patrimonio natural y cultural y los bienes comunes y públicos...”

CUARTO. - Que el artículo 16, inciso I, numeral 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México, establece que:

⁶ <https://www.la-prensa.com.mx/metropoli/castigo-ejemplar-en-cdmx-para-quienes-violen-sellos-colocados-por-la-autoridad-9060051.html>



“El Gobierno de la Ciudad garantizará la seguridad de las personas, estableciendo medidas de prevención, mitigación y gestión integral de riesgos que reduzcan la vulnerabilidad ante eventos originados por fenómenos naturales y por la actividad humana...”

QUINTO. - Que el artículo 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México establece que:

“...Toda visita de verificación deberá ajustarse a los procedimientos y formalidades que establezcan esta Ley, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y su Reglamento y a las demás disposiciones aplicables...”

SEXTO. – El artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal establece que:

“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”

SEPTIMO. – El artículo 2412 fracción del Código Civil para el Distrito Federal establece que:

“ARTICULO 2412.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble;”

De lo anterior se colige que, la presente iniciativa se encuentra dentro del marco legal y normativo que rige la Ciudad de México, y que los legisladores tenemos la facultad para llevar a cabo las modificaciones que consideremos pertinentes.

Texto normativo propuesto:

Por lo anteriormente expuesto se propone la **“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 2400 Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 2448 N DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.** para quedar como sigue:



| VIGENTE | PROPUESTO |
|---|---|
| <p>ARTICULO 2400.- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.</p> | <p>ARTICULO 2400.- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.</p> |
| | <p>No podrán ser objeto de arrendamiento aquellos inmuebles destinados a casa habitación, que cuenten con un procedimiento de verificación administrativa en el que se haya determinado imponer sellos de suspensión o clausura de actividades.</p> <p>Esta prohibición quedará sin efecto cuando se subsanen las causas que dieron origen a la imposición de los sellos de suspensión o clausura de actividades y se retiren los sellos.</p> |
| <p>Sin correlativo</p> | <p>2448 N.- No podrá ser objeto de arrendamiento un inmueble sobre el que recaiga un procedimiento de visita de verificación administrativa en el que se haya determinado imponer sellos de suspensión o de clausura de actividades.</p> <p>Si la imposición de sellos se da durante la vigencia de un contrato previamente celebrado y esto es por causas atribuibles al arrendador, este deberá</p> |



responder por los perjuicios y
afectaciones que le cause al arrendatario.

Si la imposición de sellos es por causas atribuibles al arrendatario, este deberá responder ante el arrendador y subsanar las causas que dieron origen a dicha sanción.

En ambos casos el contrato se rescindirá y el inmueble se desocupará mientras se subsanan las causas que originaron la imposición de sellos.

PROYECTO DE DECRETO

“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 2400 Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 2448 N DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.” para quedar como sigue:

ARTICULO 2400.- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

No podrán ser objeto de arrendamiento aquellos inmuebles destinados a casa habitación, que cuenten con un procedimiento de verificación administrativa en el que se haya determinado imponer sellos de suspensión o clausura de actividades.

Esta prohibición quedará sin efecto cuando se subsanen las causas que dieron origen a la imposición de los sellos de suspensión o clausura de actividades y se retiren los sellos.

2448 N.- No podrá ser objeto de arrendamiento un inmueble sobre el que recaiga un procedimiento de visita de verificación administrativa en el que se haya determinado imponer sellos de suspensión o de clausura de actividades.

Si la imposición de sellos se da durante la vigencia de un contrato previamente celebrado y esto es por causas atribuibles al arrendador, este deberá responder por los perjuicios y afectaciones que le cause al arrendatario.

Si la imposición de sellos es por causas atribuibles al arrendatario, este deberá responder ante el arrendador y subsanar las causas que dieron origen a dicha sanción.

En ambos casos el contrato se rescindirá y el inmueble se desocupará mientras se subsanan las causas que originaron la imposición de sellos.

TRANSITORIOS

PRIMERO. - Remítase a la Jefatura de Gobierno para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.



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

TERCERO. - Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al presente decreto.

Dado en el Recinto Legislativo, el día 22 de noviembre de 2023.

Dip. Luisa Adriana Gutiérrez Ureña