

INICIATIVA QUE REFORMA EL ARTÍCULO 2448-D DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL, A CARGO DEL DIPUTADO ROBERTO ALEJANDRO CAÑEDO JIMÉNEZ, DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

El proponente, Roberto Alejandro Cañedo Jiménez, diputado a la LXIII Legislatura de la honorable Cámara de Diputados, integrante del Grupo Parlamentario de Morena, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 71, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los artículos 6, numeral 1, fracción I, 77 y 78, numeral 3, del Reglamento de la Cámara de Diputados, somete a consideración del pleno de esta soberanía la siguiente iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma el artículo 2448-D del Código Civil Federal, al tenor de la siguiente

Exposición de Motivos

En los últimos años, en nuestro país el poder adquisitivo de los ciudadanos ha decrecido en niveles alarmantes. La ineficacia del gobierno en la implementación de políticas redistributivas ha ocasionado que la brecha de desigualdad en México se incremente a niveles inauditos.

Mientras uno de los hombres más ricos del mundo es mexicano y 270 mil familias, es decir, 0.17 por ciento de la población, poseen el 40 por ciento del producto interno bruto (PIB); el país cuenta con 53.3 millones de pobres y los UMAS ascienden a apenas 88.36 pesos. Como consecuencia, en una nación cohabitan dos realidades sumamente opuestas, una pequeña oligarquía vive en el primer mundo, mientras millones de personas son más pobres que los habitantes de los países menos desarrollados.

Cabe mencionar que, en la administración de Enrique Peña Nieto, el crecimiento del PIB sólo obtuvo una tasa de incremento promedio de 2,1 por ciento.¹

En cuanto al sector laboral, existe una pérdida de 219 mil empleos en el primer trimestre, es decir 37 por ciento menos plazas que en el mismo período durante 2012, ocasionando el menor crecimiento en los últimos tres años.

La tasa de desempleo se traduce en 2.5 millones de personas, haciendo que 5.01 por ciento de la población económicamente activa se encuentre sin trabajo, lo cual significa un aumento de 400 mil mexicanos.

Entre los rubros que merecen especial atención se encuentra el sector de la vivienda. El Censo de Población y Vivienda 2010 realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, exhibe que, de un total de 110 millones 610 mil 75 hogares, 103 millones 359 mil 676 corresponden a casa independiente; 4 millones 670 mil 157 a departamento en edificio; 1 millón 810 mil 853 a vivienda en vecindad; 50 mil 924 a cuartos de azotea; 28 mil 814 a residencia móvil, 27 mil 231 a locales no construidos para habitación y 6 mil 446 a refugios.

Asimismo, la encuesta Ahorro y Futuro ¿Cómo piensan los mexicanos? revela que 57 por ciento de los mexicanos ahorra, siendo la principal meta de esta acción el comprar o construir una residencia o departamento, con 30 por ciento.

Lamentablemente, lo anterior resulta para la mayoría un sueño inaccesible debido a los bajos ingresos que perciben y a los altos costos de los hogares; de acuerdo con información de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), al primer trimestre de 2013, el Índice SHF de Precios de la Vivienda presentó una apreciación nominal de 2.92 por ciento.

Los estados donde se registra mayor volatilidad en los precios de vivienda son Campeche, con 5.51 por ciento; el Distrito Federal, 5.35 por ciento; Hidalgo, 5.07 por ciento, y San Luis Potosí, con 4.98 por ciento. Análogamente,

las entidades donde los costos registraron incrementos inferiores al promedio nacional fueron Coahuila, con 3.24 por ciento; Aguascalientes, 3.20 por ciento y Morelos, con 3.09 por ciento.

Por su parte, el grupo financiero BBVA Bancomer informa que el precio de los bienes destinados a la habitación en México aumentó 20 por ciento en los últimos cuatro años.

Como consecuencia de los altos precios en este sector, la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares, ENIGH, revela que, de los hogares con ingresos mensuales de alrededor de seis mil pesos, el 17 por ciento rentan vivienda, el 17 por ciento habitan en un hogar prestado y el 4 por ciento están pagando una casa propia.

El financiamiento para la construcción de un patrimonio proviene en 80 por ciento de los casos de recursos propios; en 8 por ciento del Infonavit, Fovisste o Fonhapo; en 5 por ciento de una donación o herencia y sólo en 1.6 por ciento de un crédito bancario o de una caja de ahorro.

Vale la pena mencionar que, en el Código Civil Federal, el artículo 2448-D tan sólo establece que la renta deberá estipularse en moneda nacional, a diferencia de lo contemplado en otros países latinoamericanos, como Colombia, donde se prevé que el monto no exceda el uno por ciento del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.²

Del mismo modo, en dicha nación se determina que:

Cada doce meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100 por ciento) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior.

Por su parte, en Chile³ la ley expone que:

La renta anual máxima no podrá exceder del 11 por ciento del avalúo vigente para el pago del impuesto territorial.

El subarrendador sólo podrá cobrar al o a los subarrendatarios la renta proporcional a la renta máxima legal correspondiente a todo el inmueble, aumentada hasta en un 10 por ciento.

En la legislación local de nuestro país también existen documentos que buscan proteger con más instrumentos al arrendatario. En el caso particular del Código Civil del Distrito Federal, el artículo 2448-D establece que:

La renta deberá estipularse en moneda nacional.

Y nuestra propuesta es que:

En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta UMAS vigentes en la Ciudad de México, el incremento no podrá exceder del 10 por ciento de la cantidad pactada como renta mensual.⁴

Por lo argumentado, resulta claro que obtener una vivienda propia en nuestro país se traduce para la mayoría de la población en una meta inalcanzable. Es por lo anterior, que consideramos menester la vigilancia del gobierno en el incremento de precios en el arrendamiento de bienes destinados a la habitación, los cuales deben corresponder de manera justa a los movimientos de UMAS y la inflación, evitando así problemáticas como el abandono o el endeudamiento insostenible.

Por lo fundado y expuesto, el diputado del Grupo Parlamentario de Morena somete a la consideración de esta honorable Cámara de Diputados el siguiente proyecto de

Decreto por el que se reforma el artículo 2448-D del Código Civil Federal

Único. Se reforma el artículo 2448-D del Código Civil Federal.

Artículo 2448-D. Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y sólo podrá ser aumentada anualmente.

En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta UMAS vigentes, el incremento no podrá exceder del 10 por ciento de la cantidad pactada como renta mensual.

El arrendador podrá incrementar la renta hasta en una proporción que no sea superior al cien por ciento del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior.

Transitorio

Único. El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Notas

1 <http://www.elfinanciero.com.mx/economia/con-epn-el-crecimiento-mas-bajo-en-sexenios.html>

2 Ley 820 de 2003 de Colombia.

3 Ley 18.101 que “Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos”

4 http://www.poderjudicialdf.gob.mx/work/models/PJDF/Transparencia/IPO/Art14/Fr01/01Leyes/CodigoCivilDF_20120723

Dado en el Palacio Legislativo de San Lázaro, a 15 de marzo de 2018.

Diputado Roberto Alejandro Cañedo Jiménez (rúbrica)