





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.



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*







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



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



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.



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 24 días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro.

TESUUS SESMA SUÁREZ

Dip. Jesús Sesma Suárez
Coordinador

Elvia Guadalupe Estrada Barba

Dip. Elvia Guadalupe Estrada Barba

Yolanda Garcia Ortega

Dip. Yolanda García Ortega

Rebeca Peralta León

Dip. Rebeca Peralta León

Paula Alejandra Perez Cordova

Dip. Paula Alejandra Pérez Córdova

Yolanda Alicia Lopez Martinez

Dip. Yolanda Alicia López Martínez

Manuel Talazero Pariente

Dip. Manuel Talayero Pariente

Dip. Iliana Ivón Sánchez Chávez

Dip. Israel Moreno Rivera

Dip. Juan Estuardo Rubio Gualito

Dip. Víctor Gabriel Varela López