DIP. MARTHA SOLEDAD ÁVILA VENTURA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, III LEGISLATURA
P R E S E N T E

Las y los suscritos legisladores integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México en el Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura, en términos de lo dispuesto por los artículos 29 apartado D, inciso i); 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; artículos 12, fracción II; 13, fracción LXIV, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y artículos 5 fracción I y 95, fracción II del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración de este Poder Legislativo, la presente **INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, (en materia de vivienda de corta estancia turística),** para quedar como sigue:

OBJETIVO

Establecer la obligación de contar con la autorización de la Asamblea General de Condóminos para poder llevar a cabo la renta de vivienda de corta estancia con fines turísticos, así como de la limitación de utilizar la totalidad de las viviendas constituidas en régimen condominal para rentas los mismos fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

ANTECEDENTES

El origen del condominio no se conoce con certeza, aunque los primeros vestigios de este se pueden observar desde Mesopotamia, Egipto y Siria, siendo instituida y

Doc ID: [illegible]

regulada en la Roma Clásica cuando se realizaban construcciones de varios niveles o varias viviendas en una misma propiedad, es decir, la copropiedad, la cual ha ido evolucionado y que hoy lo conocemos como condominios.

Sin embargo, en el derecho romano, en estos espacios se alojaban los plebeyos y/o libertos, situación que al transcurrir los siglos se modificó, ya que en la Edad Media se popularizaron las viviendas múltiples por la falta de espacio alrededor de las murallas de los castillos. Derivado de ello, en el Código Napoleónico se retoma la figura jurídica del condominio como un derecho real.

En general, el régimen condominal ha funcionado bien hasta nuestros días, **pero en los últimos años se ha dado un fenómeno consistente en la renta de esas viviendas para fines turísticos, no familiares, mismas que generan inconformidad entre los vecinos derivadas de las constantes entradas y salidas de personas ajenas al condominio sin informar a las autoridades condominales, así como del ruido y el incremento de residuos sólidos, entre otras cosas, lo que ha trastocado la sana convivencia en las comunidades**. De ahí que en distintos países se esté regulando e incluso restringiendo el uso de estas viviendas para fines turísticos.

CONTEXTO INTERNACIONAL

En todo el mundo, desde el inicio de este siglo, se han establecido nuevas rutas de vivienda y convivencia en las ciudades. Recordemos que alrededor del 75 por ciento de la población mundial se ubica en las ciudades, lo que genera una gran presión social, económica y urbano ambiental que debe no solo ser aprovechada, sino también regulada.

Doc ID: [illegible]

En la actualidad, prácticamente en cualquier ciudad del mundo se ubican pisos completos ocupados para la renta de viviendas de corta estancia para turistas–a través del uso de las plataformas digitales o redes sociales, lo cual **ha obligado a los gobiernos a tomar medidas legales para disminuir los efectos nocivos de estas prácticas económicas que benefician** ~~a~~ **solamente unos cuantos en perjuicio de las mayorías.**

Claros ejemplos de los impactos nocivos que la renta de vivienda de corta estancia ha tenido en el mundo se encuentran, entre otros países:

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.

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

Doc ID: [illegible]

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.

ESPAÑA, en Ciudades como Barcelona, la principal problemática es que **el precio de los alquileres se ha llegado a incrementar en un 67 por ciento** debido a la presencia de pisos turísticos que disminuyen la oferta de alquiler tradicional. Pero no solo eso, sino también se ha dado el uso de las viviendas (principalmente los fines de semana) para organizar fiestas masivas con lo que se violentaban las normas urbanas y de seguridad de la ciudad. De ahí que, en la actualidad, **solamente se permite el alquiler de viviendas de corta estancia en las plantas bajas** o lonjas con acceso propio y edificadas después de 1996, además de requerirse un registro ante las autoridades de la comunidad.

Doc ID: [illegible]

ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, **DALLAS, TEXAS.** En el año 2020, esa ciudad de la Unión americana tomó medidas normativas para disminuir las manifestaciones de inconformidad que los habitantes estaban señalando, entre las que se pueden destacar: el desplazamiento del alquiler de viviendas para habitación, incremento en los niveles de ruido, gente bebiendo alcohol en la vía pública, incremento de la violencia en los alrededores; contenedores de residuos sólidos sin separación de los mismos; violaciones a las normas de no fumar y uso de albercas en los condominios fuera de horarios, solo por citar algunos. Ante ello, **las autoridades realizaron modificaciones legales y a los bandos urbanos para establecer restricciones respecto a la temporalidad para la renta de viviendas de corta estancia, así como reglas de urbanidad que debían seguir quienes rentan sus viviendas para estos fines (como estar presentes en todo momento) y, en caso de incumplimiento, sanciones económicas.**

ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, NUEVA YORK. Cuenta con la legislación más reciente y restrictiva de este tipo de alquileres a los que consideran ilegales, consistentes en restricciones para el préstamo de viviendas o la renta de corta estancia. Ello derivado de la inseguridad de la que se quejaban los vecinos (condóminos).

En ese sentido, con la entrada en vigor, en septiembre de 2023, de la Ley de Alquileres de Nueva York[1], se pretende, entre otras cuestiones, que 7,500 unidades que ya están dedicadas al negocio de renta a viajeros y turistas soliciten una licencia, además de que los anfitriones se deben registrar en la Oficina de Ejecución Especial (OSE, por sus siglas en inglés) de la alcaldía de Nueva York.

[1] La Ley de Registro de Alquileres a Corto Plazo o Ley Local 18 (entró en vigor el 5 septiembre 2023) fue impugnada por la empresa Airbnb, pero el juez del Distrito lo desestimó en junio 2023.

Doc ID: [illegible]

Se establecen como prohibiciones, entre otras:

- No se puede rentar una vivienda completa por menos de 30 días, aunque los anfitriones compartan instalaciones.
- No se pueden alojar a más de dos huéspedes al mismo tiempo, sin importar el tamaño de la vivienda o el número de habitaciones.
- Los anfitriones deben estar físicamente presentes mientras se alquilan sus propiedades.
- Las puertas internas no pueden tener cerraduras con llave que permitan a los huéspedes cerrar la habitación con llave cuando no estén allí. Cada miembro de la familia de los anfitriones y todo huésped debe tener acceso a todas las estancias de la vivienda. Las puertas internas que se cierran con llave causan barreras que impiden escapar en caso de una emergencia y esto podría dar lugar a la emisión de una orden de desalojo temporal.

En caso de violaciones a las normas, la Ley de Alquileres establece diversos montos de multas hacia los anfitriones que pueden oscilar entre 100 y 1,000 dólares por una primera infracción, mientras que para los huéspedes también hay multas cuando se alojan en viviendas sin contar con el registro correspondiente de la vivienda.

Igualmente, se creó un número telefónico y portales para que los vecinos puedan presentar denuncias y quejas en línea, estableciendo a la Oficina Especial de Orden Público y el Departamento de Sistemas de Información sobre Edificios las autoridades en la materia para investigar y sancionar.

CONTEXTO NACIONAL

Nuestro país y sus ciudades no son ajenas a lo que ocurre en todo el mundo respecto al alquiler de viviendas turísticas de corta estancias a través de las

Doc ID: [illegible]

plataformas digitales como Airbnb, Booking o Kayak o incluso, las redes sociales. En zonas turísticas, principalmente las playas como Acapulco, Manzanillo, Vallarta, Mazatlán y Cancún, el alquiler de viviendas es algo normalizado, pero existen otras ciudades en donde el hospedaje tradicional ha disminuido con la renta de viviendas para turistas de corta estancias, por lo que fenómenos como la gentrificación son una realidad que no debemos permitir que continúen sin una regulación adecuada. **A ello se le están sumando fenómenos como inseguridad, el ruido, la acumulación de basura y el desplazamiento de personas.**

En ese sentido, la empresa Airbnb, como líder mundial en el negocio de plataformas digitales para renta de viviendas de corta estancia, ha reconocido un crecimiento en el mercado mexicano de más del 1000 por ciento, lo cual ha ocasionado que ciudades turísticas como San Miguel de Allende, Guanajuato, Guadalajara, Monterrey, San Cristóbal de las Casas o Oaxaca hayan **cambiado su fisonomía violando Bandos y Programas municipales de desarrollo urbano por la realización de actividades de hospedaje sin notificar a las autoridades y sin contar con el uso de suelo permitido para ello.**

CIUDAD DE MÉXICO

En la Ciudad de México también se ha dado este fenómeno de la **renta de vivienda turística de corta estancia, así como la construcción de condominios para destinarlos en su totalidad a dichos fines a través de las plataformas digitales** como Airbnb o Booking, entre otras. Esto está generando un **incremento en el precio de las rentas y el desplazamiento de personas hacia la zona conurbana y/o metropolitana, causando una grave presión urbano ambiental y actos de discriminación** pues se le está negando el acceso a la vivienda a muchas personas en una clara violación a los Tratados y Convenios Internacionales, como la Agenda

Doc ID: [illegible]

2030, la Agenda Urbana de Hábitat y el Pacto de San José con su anexo de San Salvador, ello sin dejar de mencionar los artículos 4 de la Constitución Federal y el 13, 16 y demás relativos de la Constitución Política de la Ciudad de México, los cuales disponen que toda persona tiene derecho al acceso a la vivienda digna.

Por su parte, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece:

> *"Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio.*
>
> *Asimismo,* ***regulará las relaciones entre los condóminos y/o, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias*** *que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, el arbitraje, a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas."*
>
> *"Artículo 3.- La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que* ***coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad*** *en términos de lo dispuesto por los artículos 943 y 944 del Código Civil,* ***respecto de las áreas y bienes de uso común*** *necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble.*
>
> *Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante la Procuraduría."*

Doc ID: [illegible]

Los artículos 7 y 8 reconocen el derecho de los titulares (en calidad de propietarios) para realizar actos jurídicos como el arredramiento o la hipoteca, siempre y cuanto se respeten las partes comunes y el derecho de copropiedad. Adicionalmente, el régimen condominal puede constituirse en construcciones nuevas o proyectos, siempre y cuando, de acuerdo con las fracciones II y IV del artículo 8 se obtenga previamente de la "Delegación" (hoy Alcaldía) las licencias de construcción especiales procedentes y se obtenga previamente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el dictamen de impacto urbano correspondiente.

En lo relativo al uso y disfrute que los propietarios pueden hacer de su propiedad una vez constituido el régimen condominal, es de destacarse lo que de manera expresa establece el artículo 17:

> ***"Artículo 17.- Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad privativa en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva."***

Así pues, existe un claro conflicto entre el marco legal vigente y el fenómeno de la renta de viviendas de corta estancia con fines turísticos en la Ciudad de México, toda vez que se están destinando para un uso no permitido, en perjuicio del bien común y poniendo en riesgo la integridad y patrimonio del resto de los copropietarios.

Doc ID: [illegible]

Recordemos que, de acuerdo a información de la Procuraduría Social de la CDMX, se estima que en el territorio de la Ciudad de México existen poco más de siete mil unidades constituidas bajo el régimen de condominio. A saber:

No	Delegación	Condominios	%
1	Cuauhtémoc	1967	27,18
2	Miguel Hidalgo	1152	15,92
3	Venustiano Carranza	1040	14,37
4	Azcapotzalco	726	10,03
5	Gustavo A. Madero	595	8,22
6	Iztapalapa	464	6,41
7	Benito Juárez	280	3,87
8	Iztacalco	264	3,65
9	Cuajimalpa	187	2,58
10	Álvaro Obregón	154	2,13
11	Tláhuac	142	1,96
12	Coyoacán	92	1,27
13	Tlalpan	83	1,15
14	Xochimilco	82	1,13
15	Magdalena Contreras	8	0,11
	Total	**7.236**	**100**

Fuente: Padrón Universal de Condominios y/o Conjuntos Habitacionales de la PROSOC.

En tal virtud, resulta indispensable que la legislación en la ciudad de México se actualice para referirse a situaciones sociales que tienen impactos en el patrimonio de miles de habitantes de la Ciudad de México, estableciendo reglas claras sobre el derecho de propiedad y los límites que debe tener cuando se utilizan esas viviendas en condominio para obtener un lucro indebido a espaldas de las personas copropietarias.

Es por ello que, a través de la presente iniciativa, se propone reformar la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal para establecer que:

a) Se podrán destinar las unidades de propiedad privativas al arrendamiento de vivienda de corta estancia para turistas, siempre y cuando se ubiquen en las zonas permitidas para dicha actividad por los Programas de Ordenamiento Territorial de las Alcaldías de la

Doc ID: [illegible]

Ciudad de México y se cuente con el registro correspondiente ante la Secretaría de Turismo.

b) La escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio deberá mencionar la posibilidad o no de que se pueda destinar hasta el 20 por ciento de las unidades de propiedad privativas del condominio para llevar a cabo el arrendamiento de vivienda de corta estancia para turistas, cuya suma, en su caso, no podrá exceder los 90 días al año.

c) Los condóminos o poseedores podrán arrendar una parte de su vivienda para fines turísticos, siempre y cuando cuente con el registro correspondiente de la Secretaría de Turismo, se encuentre dentro del porcentaje de condóminos que establece la fracción X del artículo 9 de esta Ley y se encuentre presente durante el tiempo que dure dicho arrendamiento.

d) Está prohibido llevar a cabo el arrendamiento de corta estancia para turistas en caso de contar con adeudos en sus cuotas ordinarias y extraordinarias, así como utilizar viviendas consecutivas o colindantes para el arrendamiento de viviendas turísticas de corta estancia.

e) La Asamblea general de condóminos deberá autorizar y podrá revocar las autorizaciones para el arrendamiento de vivienda de corta estancia para turistas en los términos y bajo las condiciones que establece esta Ley y su Reglamento.

Doc ID: [illegible]

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

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE RENTA DE VIVIENDA DE CORTA ESTANCIA PARA TURISTAS

UNICO. Se reforma el inciso b) fracción II del artículo 5; se adiciona la fracción X al artículo 9; se adiciona una fracción X al artículo 16; se adicionan las fracciones XII y XIII al artículo 21; y, se reforma la fracción XXI y se adiciona una fracción XXII al artículo 33; todos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

Artículo 5. (…)

I. (…)

II. …

a) (…)

b) Comercial o de Servicios.- Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, es destinado a la actividad propia del comercio o servicio permitido**, incluyendo el arrendamiento de vivienda de corta estancia para turistas cuando se ubiquen en las zonas permitidas para dicha actividad por los Programas de Ordenamiento Territorial de las Alcaldías de la Ciudad de**

Doc ID: [illegible]

México y se cuente con el registro correspondiente ante la Secretaría de Turismo;

c) y d) (…)

Artículo 9.- (…)

I a IX. (…)

X. La posibilidad o no de que se pueda destinar hasta el 20 por ciento de las unidades de propiedad privativas del condominio para llevar a cabo el arrendamiento de vivienda de corta estancia para turistas, cuya suma, en su caso, no podrá exceder los 90 días al año.

(…)

Artículo 16. (…)

(…)

(…)

I a IX (…)

X. Arrendar una parte de su vivienda para fines turísticos, siempre y cuando cuente con el registro correspondiente de la Secretaría de Turismo, se encuentre dentro del porcentaje de condóminos que establece la fracción X del artículo 9 de esta Ley y se obligue a estar presente durante el tiempo que dure dicho arrendamiento.

Artículo 21. (…)

I a XI. (…)

XII. Llevar a cabo el arrendamiento de corta estancia para turistas en caso de contar con adeudos en sus cuotas ordinarias y extraordinarias.

Doc ID: [illegible]

XIII. Utilizar viviendas consecutivas o colindantes para el arrendamiento de viviendas turísticas de corta estancia.

(…)

(…)

(…)

(…)

Artículo 33. (…)

I a XXI (…)

XXII. Autorizar y revocar las autorizaciones para el arrendamiento de vivienda de corta estancia para turistas en los términos y bajo las condiciones que establece esta Ley y su Reglamento, independientemente de que el condómino o poseedor cuente registro ante la autoridad correspondiente.

(…)

T R A N S I T O R I O S

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.

JESÚS SESMA SUÁREZ

Dip. Jesús Sesma Suárez
Coordinador

Doc ID: [illegible]

Elvia Guadalupe Estrada Barba

Dip. Elvia Guadalupe Estrada Barba

Yolanda García Ortega

Dip. Yolanda García Ortega

Rebeca Peralta León

Dip. Rebeca Peralta León

Paula Alejandra Pérez Córdova

Dip. Paula Alejandra Pérez Córdova

Yolanda Alicia López Martínez

Dip. Yolanda Alicia López Martínez

Manuel Talayero Pariente

Dip. Manuel Talayero Pariente

Dip. Iliana Ivón Sánchez Chávez

Dip. Israel Moreno Rivera

Dip. Juan Estuardo Rubio Gualito

Dip. Víctor Gabriel Varela López

Doc ID: [illegible]