

## ANÁLISIS TÉCNICO PRELIMINAR

No. Expediente: 0946-1PO3-23

### I.- DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA

<b>1.- Nombre de la Iniciativa.</b>	Que adiciona diversas disposiciones al Código Civil Federal, en materia de arrendamiento de corto plazo.
<b>2.- Tema de la Iniciativa.</b>	Justicia.
<b>3.- Nombre de quien presenta la Iniciativa.</b>	Dip. Yericó Abramo Masso.
<b>4.- Grupo Parlamentario del Partido Político al que pertenece.</b>	PRI.
<b>5.- Fecha de presentación ante el Pleno de la Cámara de Diputados.</b>	28 de noviembre de 2023.
<b>6.- Fecha de publicación en la Gaceta Parlamentaria.</b>	28 de noviembre de 2023.
<b>7.- Turno a Comisión.</b>	Justicia.

### II.- SINOPSIS

Establecer que serán considerados arrendamientos de corto plazo aquellos bienes inmuebles que sean arrendados por un plazo menor a 28 días, los bienes inmuebles que sean sujetos de arrendamiento de corto plazo deberán de contar con un visto bueno de la dirección de protección civil del municipio.

### III.- ANÁLISIS DE CONSTITUCIONALIDAD

#### CÓDIGO CIVIL FEDERAL (Y FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES)

Conforme al texto Constitucional vigente, no existe facultad expresa del Congreso de la Unión, para legislar en materia Civil Federal y, sin embargo, el Código Civil Federal y el Código Federal de Procedimientos Civiles, se encuentran vigentes y son objeto de iniciativas, más o menos frecuentes, de reformas (modificaciones, adiciones y derogaciones) por parte de los legisladores y de las legislaturas de los Estados.

Por ello, es necesario revisar los antecedentes históricos de la Legislación Civil Mexicana y las normas vigentes que distribuyen la facultad legislativa en esta materia:

#### Antecedentes históricos

La primera Constitución, de 4 de octubre de 1824 otorgaba al Congreso Federal las facultades exclusivas para elegir el lugar que sirva de residencia a los Supremos Poderes de la Nación y ejercer en su distrito las atribuciones del Poder Legislativo de un Estado. Más adelante, en una ley del 18 de noviembre de 1824, se señalaría a la Ciudad de México como residencia de los Poderes Federales.

En la Constitución de 1857, encontramos que el Congreso de la Unión tenía facultades "para el arreglo interior del Distrito Federal y territorios, teniendo por base el que los ciudadanos elijan popularmente a las autoridades políticas, municipales y judiciales, designándole rentas para cubrir sus atenciones locales".

En 1903 se otorga al Congreso la facultad Legislativa y al Ejecutivo el orden administrativo, político y municipal.

En la Constitución de 1917 se reconoció también para el Distrito Federal el concepto de "municipio libre", implantado en el artículo 115 en el resto del territorio nacional.

En 1928, se suprimió el régimen municipal y se creó la organización del Distrito Federal como dependencia directa de la Presidencia de la República.

La fracción VI del artículo 73 Constitucional, que duró vigente hasta el 21 de agosto de 1996 preveía, en lo conducente: "... el Congreso tiene facultad: ... VI.- Para legislar en todo lo relativo al Distrito Federal, sometiéndose a las bases siguientes: Primera.- El Gobierno del Distrito Federal estará a cargo del Presidente de la República, quien lo ejercerá por conducto del órgano u órganos que determine la ley respectiva... Tanto en Gobernador del Distrito Federal como el de cada territorio serán nombrados y removidos libremente por el Presidente de la República..."

El 21 de agosto de 1996 se deroga la fracción VI del artículo 73 y se reforma el artículo 122, para establecer órganos locales del Gobierno Federal: Asamblea Legislativa, Jefe de Gobierno y Tribunal Superior de Justicia. Entre otras, se otorgan facultades a la Asamblea Legislativa para legislar en materia civil y penal.

Como resultado de dicha reforma política, en el año 2000 la Asamblea Legislativa del Distrito Federal ejerciendo sus nuevas facultades constitucionales aprobó el Código Civil para el Distrito Federal, que fue una copia general del anterior texto y el Congreso de la Unión el Código Civil Federal, el cual conservó las instituciones civiles relacionadas con los derechos de las personas, matrimonio, divorcio, patria, potestad, así como la parte relacionada con los derechos sobre los bienes, propiedad, compraventa, usufructo, donación.

La supervivencia de esas figuras en el ordenamiento federal ha creado confusión, respecto de saber en qué territorio se podrán aplicar dichas normas civiles federales, ya que al otorgar al Distrito Federal la capacidad de promulgar sus propias leyes comunes al ámbito de aplicación se reducen significativamente.

En la práctica, la aplicación del Código Civil Federal se suscribe únicamente a la celebración de algunos actos civiles en las embajadas, consulados, embarcaciones o buques de bandera nacional, aquellos desarrollados en las islas sobre las que no hayan ejercido jurisdicción los estados y en casos de suplencia expresa en algunas leyes.

Respecto de las representaciones de nuestro país en el extranjero, el Código Civil Federal vigente establece que los Cónsules solamente intervendrán en los siguientes actos: publicación de edictos (artículos 650, 674); declaración de ausencia (artículo 677), testamento marítimo (artículos 1587 y 1590); funciones de notarios o receptores de testamentos de los nacionales en el extranjero (artículos 1594 y 1598); y extensión de constancias de alumbramiento (artículo 70).

En el mismo tenor, el artículo 44 de la Ley del Servicio Exterior Mexicano establece que corresponde a los Jefes de las Oficinas Consulares ejercer, cuando corresponda, desempeñar funciones de Juez del Registro Civil; ejercer funciones notariales en los actos y contratos celebrados en el extranjero que deban ser ejecutados en territorio mexicano; y desahogar las diligencias que les encomiendan las autoridades judiciales de la República; en el Reglamento de la Ley del Servicio Exterior Mexicano, en su artículo 85 se establecen las funciones notariales que se llevarán a cabo por las oficinas consulares (dar fe y protocolizar contratos de mandato y poderes, testamentos públicos abiertos, actos de repudiación de herencias y autorizaciones para ejercitar la patria potestad o la tutela sobre menores o incapaces) siempre y cuando dichos actos jurídicos se celebren dentro de su circunscripción y estén destinados a surtir efectos en México; además, el artículo 82 especifica que la aplicación del Código Civil Federal en las representaciones diplomáticas de nuestro país en el extranjero se limita a lo referente a las funciones del registro civil, a la autorización de actas de nacimiento, matrimonio y defunción, y la expedición de copias certificada de dichas actas.

Con relación a las embarcaciones o buques, el artículo 70 del Código Civil Federal establece que los capitanes o patronos de buques mexicanos podrán extender constancia de alumbramiento, la cual deberá de llevarse ante el Juez del Registro Civil para darle su debido trámite.

En los casos de actos desarrollados en islas no jurisdiccionadas en algún Estado, el artículo 48 Constitucional, establece que las islas de los mares adyacentes que pertenezcan al territorio nacional dependerán directamente del Gobierno Federal, con excepción de aquellas islas sobre las que hasta la fecha de publicación de la misma Constitución hayan ejercido jurisdicción los Estados.

De lo anterior se deriva que existen islas de jurisdicción estatal e islas de jurisdicción federal, por ende, se interpreta que en las últimas se deberá aplicar en cuestiones de derecho civil, el Código Federal.

Por último, el caso de suplencia expresa del Código Civil Federal a alguna ley federal, se ejemplifica directamente con el primer párrafo del artículo 2º de la Ley Agraria, que señala: "En lo previsto en esta Ley, se aplicará supletoriamente la Legislación Civil Federal y, en su caso, mercantil, según la materia de que se trate. ...". Con lo anterior, queda claro el papel supletorio del Código Federal.

Por lo tanto, como conclusión podemos establecer que, aunque no exista fundamentación constitucional expresa o derivada para que el Congreso de la Unión pueda legislar en materia Civil Federal, éste tiene la facultad tácita, debido

a la existencia de suplencia expresa del Código Civil Federal a algunas leyes federales y a la subsistencia, aunque limitada, de diversos ámbitos territoriales de aplicación para este Código.

#### **IV.- ANÁLISIS DE TÉCNICA LEGISLATIVA**

En la sección relativa al texto legal que se propone, se sugiere:

- Conforme a la terminología y desarrollo del proceso legislativo, previstos por los artículos 70 y 72 constitucionales, respectivamente, usar el término "Iniciativa con Proyecto de Decreto", toda vez que éste aún se encuentra en proceso de aprobación.

La iniciativa, salvo las observaciones antes señaladas, cumple en general con los requisitos formales requeridos en la práctica parlamentaria establecidos en el artículo 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados:

Encabezado o título de la propuesta; planteamiento del problema que la iniciativa pretenda resolver; problemática desde la perspectiva de género, en su caso; argumentos que la sustenten; fundamento legal; denominación del proyecto de ley o decreto; ordenamientos a modificar; texto normativo propuesto; artículos transitorios; lugar; fecha, y nombre y rúbrica del iniciador.

**V.- CUADRO COMPARATIVO DEL TEXTO VIGENTE Y DEL TEXTO QUE SE PROPONE**

<b>TEXTO VIGENTE</b>	<b>TEXTO QUE SE PROPONE</b>
<p><b>CÓDIGO CIVIL FEDERAL</b></p> <p><b>No tiene correlativo</b></p>	<p><b>Decreto por el que se adicionan diversas disposiciones al Código Civil Federal, en materia de arrendamiento de corto plazo.</b></p> <p><b>Artículo Único.</b> Se <b>adiciona</b> un Capítulo VII Bis al Título Sexto del Código Civil Federal, para quedar como sigue:</p> <p style="text-align: center;"><b>Capítulo VII Bis</b> <b>Disposiciones Especiales de Arrendamientos de Corto Plazo</b></p> <p><b>Artículo 2479 Bis.</b> Serán considerados arrendamientos de corto plazo aquellos bienes inmuebles que sean arrendados por un plazo menor a 28 días, incluidos los arrendamientos que se realicen por medio de plataformas digitales.</p> <p><b>Artículo 2479 Ter.</b> Los arrendamientos de corto plazo deberán de pagar los siguientes impuestos:</p> <p><b>I.</b> Impuestos señalados en la Ley de Impuesto Sobre la Renta por encuadrar en el supuesto del Artículo 114 fracción I,</p> <p><b>II.</b> Impuestos señalados en la Ley de Impuesto al Valor Agregado por encuadrar en su Artículo 19 y:</p>

No tiene correlativo

**III. El Impuesto Estatal de Hospedaje que señale cada entidad federativa donde se encuentre el inmueble.**

**Artículo 2479 Quater. Los bienes inmuebles que sean sujetos de arrendamiento de corto plazo deberán de contar con un visto bueno de la dirección de protección civil del municipio en donde se encuentre el inmueble, debido a que la corta estancia no posibilita encontrar vicios ocultos que puedan ser reparados por el arrendador o el arrendatario por limitaciones temporales, este visto bueno deberá de contener por lo menos los siguientes aspectos:**

**I. Verificación de buen funcionamiento del sistema de gas**

**II. Verificación de buen funcionamiento del sistema eléctrico**

**III. Verificación de que no existen daños estructurales**

**IV. Verificación de equipamiento de detección de humo en buen estado**

**V. Verificación de equipamiento de extintor de fuego en buen estado**

**Artículo 2479 Quinquies. Los bienes inmuebles de arrendamiento de corto plazo deberán de contar con**

<p><b>No tiene correlativo</b></p>	<p><b>cámaras externas que permitan identificar quien entra y sale del inmueble y en caso de la comisión de un delito o falta administrativa deberán proporcionárselo a las autoridades correspondientes.</b></p> <p><b>Artículo 2479 Sexies. Los propietarios de bienes inmuebles que los arrienden bajo la figura de arrendamiento de corto plazo no podrán realizar más de tres operaciones de arrendamiento de este tipo por municipio ya sean personas físicas o personas morales, con el objetivo de no afectar el mercado inmobiliario.</b></p> <p><b>Artículo 2479 Septies. Los propietarios de bienes inmuebles de arrendamiento de corto plazo que únicamente renten una parte del inmueble y vivan en el mismo podrán arrendar en cualquier zona urbana y rural sin restricción alguna, más que el cumplimiento de los artículos 2479 Quater y 2479 Quinquies de este Código Civil Federal.</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>TRANSITORIO.</b></p> <p><b>ÚNICO.</b> El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.</p>

Alejandro Contreras