

TEMA: Trabajo

SUBTEMA: Polémica ley Morena

REFERENCIA: Forbes. (13 de Julio de 2020). Reaccionan a polémica ley de Morena que permitiría a inquilinos no pagar renta. Recuperado de <https://bit.ly/38XXzXH>

NOTA:

Reaccionan a polémica ley de Morena que permitiría a inquilinos no pagar renta

Ante la propuesta de Morena de hacer cambios a las actuales leyes de vivienda, diputados de la oposición señalaron que esta iniciativa no sólo permitiría que los inquilinos dejen de pagar su renta y se vulneren los derechos de los arrendatarios, sino que con ello promueve instrumentos legislativos inconstitucionales y que desincentivan la inversión.

La semana pasada se dio a conocer una iniciativa promovida por Morena -presentada por las diputadas Valentina Batres y Martha Ávila-, la cual contempla cambios y adhesiones al Código Civil, como que en contextos excepcionales y de emergencia como la actual pandemia, los inquilinos puedan solicitarles a los propietarios un arreglo o negociación para ajustar los términos del contrato; que dependerán de la voluntad mutua.

Diputados del PAN en el Congreso de la Ciudad de México consideraron que dicha iniciativa promueve instrumentos legislativos “perversos” que vulneran el derecho a la propiedad privada y evidencian la incapacidad del Estado para brindar vivienda digna a los capitalinos durante la pandemia.

El coordinador del blanquiazul, Mauricio Tabe Echartea, la iniciativa de Ley de Inquilinos que propone Morena generará más ruido en el mercado y desalentará la

inversión, ya que va en sentido contrario a lo que debería hacer el gobierno local para alentar la actividad económica, de acuerdo con información del diario El Universal.

La iniciativa busca colocar “candados” a los dueños de inmuebles y flexibiliza la posesión de la propiedad a los inquilinos, al plantear que puedan cambiar el contrato de arrendamiento, e incluso dejen de pagar la renta, en tiempos del Covid-19, bajo el argumento de que “todo ciudadano mexicano tiene derecho a una vivienda digna”.

“En caso de emergencia, desastres naturales, declaratorias de emergencia ambiental o natural, así como cualquier otra situación de fuerza mayor que paralice las actividades económicas e impida al arrendatario el cumplimiento del contrato, podrá solicitar al arrendador la renegociación transitoria o definitiva de las condiciones del contrato de arrendamiento”, propone en su artículo 2431 BIS.

Adicional, en su artículo 2403, se propone que “en el caso de arrendamientos de vivienda, la ausencia de contrato escrito impedirá que pueda hacerse un desalojo, aún por incumplimiento del pago de la renta, hasta que no sea subsanada esta formalidad”, y que “el arrendamiento de vivienda no podrá ser menor a tres años”.

“Lo que debe hacer la autoridad es impulsar una política de subsidios, para garantizar a la población el apoyo para las rentas, no obligar a los particulares a entrar en este estado de incertidumbre y tratar de mandar un mensaje de que apoyan a quienes arriendan un inmueble”, señaló el coordinador del blanquiazul a dicho diario.

La diputada local del PAN, Gabriela Salido Magos, integrante de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda, también lamentó la propuesta, ya que consideró que más que una política pública seria y sólida en favor de las familias capitalinas, tiene un objetivo ideológico.

Por su parte, la jefa de Gobierno, Claudia Sheinbaum, dijo el viernes pasado que su administración aún desconocía los detalles de la propuesta, pero que ya era revisada por el Consejero Jurídico.

Agregó que su gobierno trabaja en un esquema para que las personas que no puedan solventar su renta por la crisis generada por la emergencia sanitaria no se queden sin hogar, apelando por solidaridad de los propietarios.

Por otro lado, los expertos que participaron en la redacción de la propuesta señalaron que, tras la polémica generada, lo que se busca es dar certeza jurídica a los arrendatarios y lograr que en el 100% de los casos haya contrato de arrendamiento, dado que actualmente en 59% de los casos los inquilinos no tienen contrato de arrendamiento, según datos de Inegi.

“Esa situación ha sido provechosa para abusos que cometen los arrendadores”, dijo Kalycho Escoffí, abogado especializado en derecho a la vivienda, a Excélsior.

En ese sentido, María Silvia Emanuelli, coordinadora de la oficina para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat, también señaló a dicha publicación que “hemos visto casos donde a los inquilinos les dan sólo un mes para abandonar un edificio porque no hay contrato, y en la mentalidad común se considera que el propietario puede hacer lo que quiera con su inmueble; y son justamente este tipo de abusos los que queremos evitar”.

COMENTARIO:

La propuesta de realizar cambios a las actuales leyes de vivienda busca contemplar los contextos de emergencia como la crisis sanitaria que atravesamos, en donde los inquilinos tengan la oportunidad de negociar con los arrendadores el pago de la renta,

con la finalidad de que no se pierda el derecho a una vivienda. Los desalojos en la Ciudad de México han aumentado en los últimos años, tan solo en 2018 el número de desalojos donde intervino la fuerza pública alcanzó la cifra de 3 mil 729, no hay cifras oficiales de aquellos que se realizaron sin que interviniera una autoridad, además de que se han detectado faltas al debido proceso, como que las personas afectadas no son notificadas del desalojo conforme a la ley, acoso inmobiliario, juicios simulados y falsificación de documentos, obligado a cientos de personas a desplazarse de sus hogares¹.

Sin embargo, aunque esta propuesta quiere erradicar los abusos que existen por de parte de los arrendadores, estas medidas podrían desincentivar la inversión, pues estarían vulnerando los derechos de la propiedad privada, generando incertidumbre en los empresarios. La obligación del Estado de brindar vivienda digna para todos los habitantes, debe buscar soluciones en las que los derechos e intereses tanto de los arrendatarios como de los arrendadores sean considerados para llegar a políticas que permitan sobrellevar las consecuencias de la crisis económica.

RESPONSABLE

Cynthia Guadalupe Hernández Rojas

¹ Casasola, T. (22 de agosto de 2019). Desalojos violentos, corrupción y acoso inmobiliario dejan a familias sin casa en CDMX. *Animal político*. Recuperado de <https://bit.ly/2OCtgu>