

## Comunicado

México, a 14 de mayo de 2020

### **Propuesta del Senador Monreal sobre pago de alquileres de inmuebles comerciales ante la crisis económica provocada por COVID toca una problemática relevante, pero es únicamente declarativa**

---

El 10 de mayo pasado, el Senador Ricardo Monreal de Morena propuso modificar los artículos 2431 y 2432 del Código Civil Federal para que, en el contexto de la pandemia, los arrendadores y arrendatarios de un inmueble comercial puedan acordar la exención o la reducción del pago del alquiler. Frente a esta iniciativa, queremos expresar una serie de preocupaciones.

En primer lugar, debe recordarse que el Código Civil Federal tiene una escasa aplicación, dado que la materia es originalmente de competencia de los congresos locales. En este sentido, la iniciativa no representaría un cambio sustancial en la realidad de las personas afectadas.

Lo que el Senador Monreal propone incluir en ambos artículos es una referencia explícita a la declaratoria de emergencia sanitaria que sería la razón para que las partes acuerden el pago de la mitad y hasta el 75% del importe de la renta mensual. Ahora bien, el Código Civil Federal ya establece las bases legales y los supuestos para que, por acuerdo entre las partes, se establezca la exención o reducción del importe de la renta. Por ejemplo, actualmente el artículo 2431 del Código Civil Federal ya plantea que, si por caso fortuito o fuerza mayor se impide que el arrendatario use totalmente la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento y, si ésta dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato. Por su parte, el artículo 2432 del Código ya prevé algunos supuestos en los cuales el inquilino puede pedir la reducción parcial de la renta, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato.

La modificación propuesta no sería por lo tanto necesaria y, además, creemos que lo más efectivo en este contexto, es dejar que en cada caso fueran los arrendatarios y arrendadores quiénes definan el porcentaje de reducción de la renta conforme a sus necesidades.

En este sentido, si bien la iniciativa atiende al diagnóstico de un problema cierto y urgente, no tendría más que un efecto declarativo que ni es vinculante -en el sentido de que queda a la decisión de las partes emplear lo establecido por el artículo o no- ni se encontraría en una norma aplicable al fuero local, en el cual se dirime casi la totalidad de los asuntos relacionados con arriendo del país.

Frente a esta situación, siguiendo la misma preocupación que busca atender la iniciativa, reiteramos a las autoridades de los tres niveles de gobierno atender la pandemia desde la perspectiva del derecho a una vivienda adecuada. En este sentido, recordamos que el 2 de abril de este año, 207 académicos y activistas y 62 organizaciones de todo el país emitimos [un comunicado](#) solicitando, entre otros temas, que en el contexto de la pandemia se decreten medidas destinadas a atender aquellas situaciones en las cuales las afectaciones económicas

derivadas de la crisis sanitaria dificulten el pago de renta de inmuebles habitacionales y comerciales.

Si bien saludamos entonces que el Senador Monreal haya retomado en parte esta preocupación, creemos que su propuesta no es adecuada y consideramos más bien que es de extrema urgencia emitir **medidas ejecutivas emergentes** que apliquen durante la pandemia e incluso por un periodo de tiempo posterior necesario para cierta reactivación económica, con el fin de aliviar la situación de las familias que no se encuentran en condiciones de pagar la renta de su vivienda o inmueble comercial por haber perdido su trabajo o haber visto sus entradas reducidas.

## **FIRMAN**

### **Organizaciones y redes**

06600 Plataforma Vecinal y Observatorio de la Colonia Juárez  
Comunidad nueva  
Cosechando Juntos lo Sembrado  
Habitat International Coalition – América Latina  
Movimiento Urbano Popular  
Portales Existe  
Ruta Cívica  
TECHO México  
Unión Popular Valle Gómez

### **Académicos y activistas**

Alberto Enrique Cano Bustamante  
Alfonso Castillo  
Alfredo Ramírez Villar  
Ana Gisela Beristain Aguirre  
Anthony Groussard  
Carlos Escoffíé Duarte  
Carlos Ricardo Aguilar Astorga  
Claudia Luz Vega Flores  
Claudia Vásquez  
Cristina Sánchez Mejorada  
Daniel Vázquez  
Edmundo del Pozo  
Emilia García Arteaga Molinar  
Erbesto Jiménez Olin

Gustavo Romero Fernández  
Iliana Sánchez Meneses  
Jerónimo Aurelio Díaz Marielle  
Jorge Alfredo Calzado López  
Jorge Salomon Chida  
Judith Resendiz Gutierrez  
Karla María del Pilar Burton Moreno  
Laura Olivia Carrillo Martinez  
Leslie Nequiz López  
Lourdes Gallegos Merino  
María Antonia Corona Olmedo  
Maria de Jesus Gloria Fournier  
María Pérez Carmona  
Miguel Fernando Anguas Rosado  
Mónica Rivas Bazán  
Monica Tapia  
Rafael Rodríguez Castañeda  
René Coulomb  
Roberto Eibenschutz  
Rosalba González Loyde  
Rosaura Amauta García Vázquez  
Ruben Ramirez Benitez  
Rubi Bolaños Luna  
Sergio González Marin  
Yacotzin Bravo Espinosa  
Yesenia Rivera Canul