

QUE REFORMA Y ADICIONA LOS ARTÍCULOS 2448 Y 2448-M DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL, A CARGO DE LA DIPUTADA TAYGETE IRISAY RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MOVIMIENTO CIUDADANO

La que suscribe, **Taygete Irisay Rodríguez González**, diputada federal de la LXV Legislatura, integrante del Grupo Parlamentario de Movimiento Ciudadano, con la facultad que me otorgan los artículos 71, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, numeral 1, fracción I, 77 y 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados, someto a consideración de esta soberanía, la presente **iniciativa con proyecto de decreto que reforma el artículo 2448 y adiciona el artículo 2448-M del Código Civil Federal**, de acuerdo con la siguiente:

Exposición de Motivos

El derecho a una vivienda adecuada es uno de los principales derechos humanos que se reconocen en nuestro país. A nivel internacional, la Organización de las Naciones Unidas lo reconoce como el derecho a una vivienda adecuada, y se especifica en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos,¹ así como en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.² De igual forma, en la Observación General 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU,³ el derecho a una vivienda adecuada se describe de forma más detallada como una combinación del derecho a la seguridad jurídica de la tenencia de la vivienda; a la disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; a los gastos soportables; a la habitabilidad; a la asequibilidad; a la ubicación adecuada; y a la vivienda culturalmente apropiada. A nivel nacional, este derecho se encuentra consagrado en el artículo 4o., párrafo séptimo, de la Constitución,⁴ el cual establece que “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa”.

El derecho a una vivienda adecuada es especialmente importante para el desarrollo de la niñez, pues ésta es con frecuencia un prerrequisito indispensable para satisfacer necesidades humanas tan básicas como la salud, la educación, la alimentación nutritiva y suficiente, el trabajo, el cuidado cariñoso y adecuado, la vida libre de violencia, e incluso la propia vida.⁵ Las niñas y los niños que crecen en una vivienda no digna son niñas y niños que crecen con carencias que merman su desarrollo, y que como resultado llegan a la edad adulta con secuelas físicas y mentales de por vida que les impedirán desarrollarse plenamente y marcar el futuro rumbo del país; por esta razón, la vivienda digna y decorosa es fundamental para el desarrollo de la niñez, y es nuestro deber como legisladores tener su interés como el principio más importante de nuestro trabajo.

Según la Encuesta Nacional de Vivienda 2020 del Inegi,⁶ 16.4 por ciento de las viviendas ocupadas de nuestro país estaban dadas en arrendamiento, lo que supone 5.8 millones de viviendas en arrendamiento de entre un total de 35.3 millones de viviendas a nivel nacional. Si tomamos en cuenta que la población nacional al año 2020 fue de 126 millones de habitantes,⁷ eso supone un promedio de 20.6 millones de habitantes que habitan en una vivienda rentada.

El derecho a una vivienda adecuada adquiere una dimensión especial a la hora de hablar de personas con discapacidades, ya que las viviendas y los espacios urbanos generalmente están diseñados para personas sin discapacidad. Como resultado, las personas con discapacidades se enfrentan a obstáculos al pleno disfrute de su vivienda que las personas sin discapacidades no tienen que superar. Las personas con discapacidades físicas o sensoriales con frecuencia necesitan instalaciones especiales para poder desplazarse con libertad dentro de la vivienda, tales como pasamanos, rampas, puertas anchas o teléfonos de puerta; las personas con discapacidades mentales o intelectuales se enfrentan a situaciones que ponen en riesgo la seguridad jurídica de su tenencia de la vivienda, tales como leyes nacionales que desconocen su capacidad jurídica y los obligan a obtener su vivienda a través de un tutor, procesos legales y burocráticos que por sí mismos están fuera de sus capacidades cognitivas,

o la necesidad acuerdos informales para habitar un espacio a falta de posibilidades para tener un contrato formal de vivienda; y las personas con discapacidad en general se enfrentan constantemente a situaciones de exclusión y discriminación que les impiden tener una vivienda digna y decorosa, y que en el caso de niñas y niños con discapacidades, les puede traer graves repercusiones en su desarrollo físico y personal.

A nivel internacional, la eliminación de la discriminación contra las personas con discapacidad forma parte de numerosos tratados internacionales de los que México forma parte, tales como la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (CDPI),⁸ la Convención Interamericana contra Toda Forma de Discriminación e Intolerancia,⁹ así como la Convención Interamericana para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra las Personas con Discapacidad.¹⁰ Asimismo, la eliminación de la discriminación forma parte de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030, en particular del objetivo 10 “Reducción de las desigualdades” que incluye la meta 10.2 “De aquí al 2030, potenciar y promover la inclusión social, económica y política de todas las personas, independientemente de su edad, sexo, discapacidad, raza, etnia, origen, religión o situación económica u otra condición” y la meta 10.3 “Garantizar la igualdad de oportunidades y reducir la desigualdad de resultados, incluso eliminando las leyes, políticas y prácticas discriminatorias y promoviendo legislaciones, políticas y medidas adecuadas a ese respecto”,¹¹ así como el Objetivo 16 “Paz, justicia e instituciones sólidas” que incluye la meta 16.b “Promover y aplicar leyes y políticas no discriminatorias en favor del desarrollo sostenible”.¹²

En la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (CDPI), uno de los principales derechos cuyos estados partes se comprometen a garantizar a las personas con discapacidad es el **derecho a la accesibilidad**, el cual se define en el artículo 9 numeral 1 de dicha Convención como “medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, y a otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales”.¹³

Otro de los derechos que tienen las personas con discapacidad es el **derecho a la vivienda accesible**. Este derecho forma parte del derecho a la accesibilidad consagrado en la CDPI, y se establece explícitamente en el artículo 9 numeral 1 inciso a) de dicho tratado; también se establece en el artículo 28 numeral 1 de dicha convención, donde se establece que “Los Estados Partes reconocen el derecho de las personas con discapacidad a un nivel de vida adecuado para ellas y sus familias, lo cual incluye alimentación, vestido y vivienda adecuados”. En nuestra Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad, este derecho se establece en el capítulo IV de dicha ley, y de forma específica en su artículo 16, así como en su artículo 18 que establece que “Las personas con discapacidad tienen derecho a una vivienda digna”.

De manera particular, vale la pena destacar que uno de los derechos que tienen las personas con discapacidad en nuestro país es el **derecho a los animales de servicio**, el cual se define en el artículo 2 fracción XXVI de la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad como “aquellos [perros guías o animales de servicio] que han sido certificados para el acompañamiento, conducción y auxilio de personas con discapacidad”. Debido a que los animales de servicio permiten que muchas personas con discapacidad puedan estar en un plano de igualdad de posibilidades con respecto al resto de la población, en varios países del mundo se considera un acto de discriminación el separar a una persona discapacitada de su animal de servicio. En Estados Unidos, por ejemplo, la Ley de Viviendas Justas establece que la negativa a otorgar ajustes razonables a las reglas y políticas de uso de una vivienda cuyo arrendatario esté discapacitado se considera un acto de discriminación,¹⁴ lo cual vuelve ilícita cualquier cláusula contractual que impida la presencia de animales de servicio en la vivienda; y por otra parte, la Ley de los Estadounidenses con Discapacidades obliga a los gobiernos federal, estatales y locales,

negocios, y organizaciones que sirven al público, a permitir la entrada de animales de servicio a espacios abiertos al público, salvo que haya motivos importantes y fundamentados por los cuales eso no sea posible.¹⁵

En el Código Civil Federal, las disposiciones en materia de arrendamiento de viviendas destinadas a habitación se encuentran en el libro cuarto “De las obligaciones”, parte segunda “De las diversas especies de contratos”, título sexto “Del arrendamiento”, capítulo IV “Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación”, que comprende los artículos del 2448 al 2452. Dado que las disposiciones en este capítulo regulan el derecho a la vivienda de 20.6 millones de personas en nuestro país, los artículos 2448 A, B, G y H de dicho ordenamiento establecen disposiciones de orden público para el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, las cuales tienen como objetivo garantizar la seguridad jurídica, habitabilidad y disponibilidad de servicios de la vivienda, y son de observancia obligatoria para ambas partes y no pueden ser pactadas en contrario.

Sin embargo, dichas disposiciones actualmente no garantizan el derecho de las personas con discapacidad a una vivienda accesible; lo cual es también un asunto de interés público, ya que el no hacerlo constituye una lesión al derecho humano de las personas con discapacidad a una vivienda adecuada, lo cual es un acto de discriminación. Por lo tanto, es necesario que el Código Civil Federal también contemple medidas para que las personas que habitan una vivienda dada en arrendamiento puedan hacer los ajustes necesarios y habitar en una vivienda accesible que les garantice su libre y pleno desarrollo.

De igual forma, los mismos artículos citados del Código Civil Federal no prohíben en ningún momento a los arrendadores el impedir que un arrendatario discapacitado pueda habitar el inmueble con su animal de servicio, ni los obliga a permitir ajustes razonables que pudiesen incluir el permitir la posesión de animales de servicio; lo cual es un acto de discriminación, ya que prohibir la posesión de animales a un arrendatario discapacitado con animal de servicio lo pone en un plano de desigualdad respecto a los demás, de esa forma lesionando su derecho humano a una vivienda digna y decorosa.

Por lo anterior, es necesario reformar los artículos 2448 y 2448-M del Código Civil Federal en materia de arrendamiento de casas habitación; para lo cual propongo realizar los siguientes cambios.

<i>Dice</i>	<i>Debe decir</i>
<i>Artículo 2448.- Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G, y 2448-H son de orden público e interés social, por tanto, son irrenunciables y en</i>	<i>Artículo 2448.- Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G, 2448-H y 2448-M son de orden público e interés social, por tanto, son irrenunciables y en</i>
<i>consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.</i>	<i>consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.</i>

Este cambio es para que los derechos de las personas inquilinas con discapacidad que se establecen en el siguiente cambio no puedan ser pactados en contrario, ya que los derechos humanos son un asunto de orden público e interés social, y ninguna ley ni contrato puede estar por encima de ellos.

<i>Dice</i>	<i>Debe decir</i>
<i>(Sin correlativo)</i>	<p>Artículo 2448 M.- <i>En caso de que el inmueble vaya a ser habitado por una o más personas con discapacidad, el arrendador estará obligado a:</i></p> <p>I. <i>Considerar las ofertas de posibles ocupantes con discapacidades en las mismas condiciones que aquellos que no las tengan, sin jamás discriminar o negar el arrendamiento a ningún posible ocupante por motivo de su discapacidad;</i></p> <p>II. <i>Realizar cualquier ajuste razonable a las reglas, políticas, prácticas o servicios del contrato de arrendamiento que sea necesario para garantizar a la o las personas con discapacidad el uso del inmueble en igualdad de condiciones con las demás personas;</i></p> <p>III. <i>Permitir toda modificación razonable al inmueble que sea necesaria para garantizar su accesibilidad a las personas con discapacidad que vayan a habitarlo;</i></p> <p>IV. <i>Permitir en todo momento que la o las personas inquilinas con discapacidad posean animales de servicio en el inmueble, independientemente de cualquier política contraria aplicable a personas sin discapacidades; y</i></p>
	<p>V. <i>Abstenerse de cobrar cualquier precio superior al que pagaría una persona sin discapacidades, así como cualquier cuota extraordinaria cuya causa raíz sea la discapacidad de los ocupantes del inmueble.</i></p>

Con la adición de este artículo nuevo al Código Civil Federal, se protegen no sólo los derechos humanos de las personas con discapacidad que deben habitar en un inmueble rentado, sino también los derechos de toda persona que viva en ellos; lo que incluye las niñas, niños y adolescentes con discapacidad, que generalmente no son la parte arrendataria de un contrato, pero que aun así habitan el inmueble que sus padres o tutores obtuvieron en arrendamiento. En cuanto a las fracciones normativas del artículo propuesto, éstas cubren respectivamente los derechos de las personas con discapacidad a la igualdad de oportunidades, a los ajustes razonables de tipo reglamentario u administrativo, a la vivienda accesible, a los animales de servicio, y las

protegen de la discriminación económica que con frecuencia les impide tener una igualdad sustantiva respecto a las demás personas.

Por lo anteriormente expuesto, someto a consideración la siguiente iniciativa con proyecto de:

Decreto que reforma el artículo 2448 y adiciona el artículo 2448-M del Código Civil Federal

Artículo Único. Se reforma el artículo 2448 y se adiciona el artículo 2448-M, todos del Código Civil Federal, quedando como se especifica a continuación:

Artículo 2448.- Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G, **2448-H y 2448-M** son de orden público e interés social, por tanto, son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Artículo 2448 M.- En caso de que el inmueble vaya a ser habitado por una o más personas con discapacidad, el arrendador estará obligado a:

- I. Considerar las ofertas de posibles ocupantes con discapacidades en las mismas condiciones que aquellos que no las tengan, sin jamás discriminar o negar el arrendamiento a ningún posible ocupante por motivo de su discapacidad;
- II. Realizar cualquier ajuste razonable a las reglas, políticas, prácticas o servicios del contrato de arrendamiento que sea necesario para garantizar a la o las personas con discapacidad el uso del inmueble en igualdad de condiciones con las demás personas;
- III. Permitir toda modificación razonable al inmueble que sea necesaria para garantizar su accesibilidad a las personas con discapacidad que vayan a habitarlo;
- IV. Permitir en todo momento que la o las personas inquilinas con discapacidad posean animales de servicio en el inmueble, independientemente de cualquier política contraria aplicable a personas sin discapacidades; y
- V. Abstenerse de cobrar cualquier precio superior al que pagaría una persona sin discapacidades, así como cualquier cuota extraordinaria cuya causa raíz sea la discapacidad de los ocupantes del inmueble.

Transitorio

Único. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Notas

1 Organización de las Naciones Unidas. (10 de diciembre de 1948). *Declaración Universal de Derechos Humanos*. Obtenido de sitio web de la Organización de las Naciones Unidas: <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

2 Organización de las Naciones Unidas. (16 de diciembre de 1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*. Obtenido de sitio web de la Oficina del Alto Comisionado de Derechos Humanos de las Naciones Unidas: https://www.ohchr.org/sites/default/files/ceschr_SP.pdf

3 Oficina del Alto Comisionado de Derechos Humanos de las Naciones Unidas. (27 de marzo de 2023). El derecho humano a una vivienda adecuada, subtítulo "Elementos fundamentales del derecho a una vivienda adecuada". Obtenido de sitio web de las Naciones Unidas: <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adeq>

uatehousing#:~:text=El%20derecho%20a%20una%20vivienda%20adecuada%20fue%20reconocido%20como%20parte,Sociales%20y%20Culturales%20de%201966

4 Congreso Constituyente de 1917. (17 de abril de 2023). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* . Obtenido de sitio web de la Cámara de Diputados: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

5 ONU Hábitat. (abril de 2010). *Folleto informativo 21: El derecho a una vivienda adecuada* . Obtenido de sitio web de las Naciones Unidas: https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_r_ev_1_Housing_sp.pdf

6 Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (18 de diciembre de 2020). *Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020* . Obtenido de sitio web del Inegi: <https://www.inegi.org.mx/programas/envi/2020/>

7 Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (19 de febrero de 2023). *Población total* . Obtenido de sitio web del Inegi: <https://www.inegi.org.mx/temas/estructura/>

8 Organización de las Naciones Unidas. (3 de mayo de 2008). *Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad* . Obtenido de sitio web de la Organización de las Naciones Unidas:

<https://www.un.org/esa/socdev/enable/documents/tccconvs.pdf>

9 Organización de Estados Americanos. (5 de junio de 2013). *Convención Interamericana contra Toda Forma de Discriminación e Intolerancia* . Obtenido de sitio web de la Organización de Estados Americanos: https://www.oas.org/es/sla/ddi/tratados_multilaterales_interamericanos_A-69_discriminacion_intolerancia.asp

10 Organización de Estados Americanos. (1999, junio 7). *Convención Interamericana para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra las Personas con Discapacidad* . Obtenido del sitio web de la Organización de Estados Americanos: <http://www.oas.org/juridico/spanish/tratados/a-65.html>

11 Organización de las Naciones Unidas. (12 de febrero de 2023). *Objetivo 10: Reducir la desigualdad en y entre los países* . Obtenido de sitio web de los Objetivos de Desarrollo Sostenible: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/inequality/>

12 Organización de las Naciones Unidas. (12 de febrero de 2023). *Objetivo 16: Promover sociedades justas, pacíficas e inclusivas* . Obtenido del sitio web de los Objetivos de Desarrollo Sostenible: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/peace-justice/>

13 Organización de las Naciones Unidas. (3 de mayo de 2008). *Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad* . Obtenido de sitio web de la Organización de las Naciones Unidas: <https://www.un.org/esa/socdev/enable/documents/tccconvs.pdf>

14 Departamento de Justicia de los Estados Unidos de América. (2021, diciembre 13). *Ley de Viviendas Justas* . Obtenido del sitio web del Departamento de Justicia de los Estados Unidos de América: <https://www.justice.gov/crt/fair-housing-act-2>

15 Departamento de Justicia de los Estados Unidos de América. (2020, febrero 24). *Requisitos de la Ley de los Estadounidenses con Discapacidades: Animales de servicio* . Obtenido del sitio web de la Ley de los Estadounidenses con Discapacidades: <https://www.ada.gov/resources/service-animals-2010-requirements/>

Palacio Legislativo de San Lázaro, a 20 de abril de 2023.

Diputada Taygete Irisay Rodríguez González (rúbrica)