



**DIP. JUAN ANTONIO MAGAÑA DE LA MORA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO**

P R E S E N T E.-

Alejandro Iván Arévalo Vera, Diputado integrante de la Septuagésima Sexta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán, así como integrante del Grupo Parlamentario del Partido Movimiento de Regeneración Nacional, en ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 36, fracción II y artículo 44, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, así como los artículos 8, fracción II, 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, me permito presentar al pleno de este Congreso, **Iniciativa con Proyecto de Decreto** mediante la cual **se reforma el artículo 1639 y se adiciona un segundo párrafo al artículo 1645, ambos del Código Civil del Estado de Michoacán**; sustentado en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El arrendamiento de inmuebles, es una practica habitual en todo el territorio nacional y particularmente en nuestro Estado de Michoacán, al tratarse de una necesidad básica el hecho de que las personas tengan un lugar digno donde habitar.

Si bien es cierto que el acto jurídico del arrendamiento sea algo que ya se encuentra regulado en la legislación de nuestro estado por ser una figura legal y contractual estipulada en el código civil, nos encontramos también ante un fenómeno de afectación generalizada en la sociedad, en la cual los propietarios de los predios



arrendados, muchas de las veces ven en riesgo su patrimonio y suspendidos sus derechos por no poder recuperar de manera pronta y expedita sus predios, debido a ambigüedades en la legislación.

En casos concretos, las personas que arrendan un predio, regularmente para vivienda, lo hacen sin que medie un contrato escrito, únicamente haciendo un trato de palabra con el arrendatario, quien después de pagar los primeros meses de arrendamiento se desentiende posteriormente de su obligación, comenzando allí un largo y desgastante proceso para el arrendador, quien tiene que realizar varios procedimientos para poder recuperar su propiedad, lo que en ocasiones prefieren dejar de lado por no tener una respuesta rápida de parte de las autoridades.

Es además necesario puntualizar que la legislación actual, contempla que en el supuesto de no existir un contrato escrito de arrendamiento o un término exacto de tiempo para el arrendamiento de un bien inmueble, el arrendador, deberá notificar de forma indubitable al arrendatario, con al menos dos meses de anticipación para que surta efectos un requisito para demandar la desocupación del inmueble, lo que se traduce en una pérdida de tiempo y un gasto engorroso al tema, la única forma indubitable que se reconoce actualmente en este trámite es la notificación realizada por notario público o la que se realiza por medio de diligencias de Jurisdicción Voluntaria ante un Juzgado, que en este caso llega a ser mas tardado el proceso, pues muchas de las veces el actuario o el propio notario no logran localizar al arrendatario.

Ahora bien, en el supuesto de existir un contrato escrito de arrendamiento, es necesario que la persona arrendadora, deba también requerir a la persona arrendataria por diversos medios para lograr la desocupación, y en algunos casos,



se recurre a demandar la terminación del contrato y la desocupación del inmueble, siendo un procedimiento que puede llegar a durar hasta dos años, en los cuales, el arrendatario no paga el monto de la renta estipulada, y el arrendador no puede disponer de su propiedad, lo que hace que se pierda el principio de inmediatez de la impartición de justicia.

AMBITO DE APLICACIÓN

La presente reforma es algo que responde a las necesidades actuales de nuestra sociedad, en la cual, en los casos de arrendamiento ya sea bajo contrato o de buena fe, se advierte un gran número de abuso por parte de los arrendatarios que dejan de pagar y se apoderan de los inmuebles dejando a los dueños desprotegidos al no poder usar y disfrutar de su propiedad o de los beneficios que podría recaudar de la misma, hasta en tanto se lleve un largo procedimiento de desahucio.

Con esta iniciativa se propone la solución de dicha problemática de una manera más pronta y apegada a derecho tutelando los principios de debido proceso y el derecho de garantía de audiencia del arrendatario.

Por lo anteriormente expuesto, en mi carácter de Diputado integrante de la Septuagésima Sexta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán, así como integrante del Grupo Parlamentario del Partido Movimiento de Regeneración Nacional, respectivamente, en ejercicio de la facultad que me confieren los artículos 36 fracción II, 37, 44 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, y el artículo 8, fracción II de la Ley Orgánica



y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán, someto a la consideración de esta Honorable Soberanía, el siguiente Proyecto de:

DECRETO

ÚNICO: SE REFORMA EL ARTÍCULO 1639 Y SE ADICIONA UN SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 1645, AMBOS DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MICHOACÁN; para quedar como sigue:

Artículo 1639. Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable con **treinta días** de anticipación si el predio es urbano, y con **tres meses** si es rústico, tomando como **válida la notificación que se realice por la Autoridad Municipal adscrita a la Sindicatura del Municipio en que se encuentre el predio, siendo esta también indubitable.**

Artículo 1645. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 1639 y 1640.

En el supuesto de ser un arrendamiento por tiempo determinado, si no se hubiese señalado prórroga, bastará con la notificación realizada por el arrendador con treinta días de anticipación previo al término del



CONGRESO DEL ESTADO DEL ESTDO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

SEPTUAGÉSIMA SEXTA LEGISLATURA

Cada voz importa.
CADA IDEA CUENTA.



arrendamiento para que el Arrendatario lleve a cabo la desocupación, en caso contrario se dará aviso al Juez Civil que corresponda para que le corra término de tres días para que desocupe voluntariamente, y de no ser así, se lleve a cabo la diligencia correspondiente de desalojo.

TRANSITORIOS

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.

Palacio del Poder Legislativo, Morelia, Michoacán de Ocampo; a los 4 días del mes de Junio del año 2025

A T E N T A M E N T E:

**DIP. ALEJANDRO IVÁN ARÉVALO VERA
DISTRITO VII ZACAPU
MICHOACAN**