

**Honorable Congreso del
Estado Libre y Soberano de
Michoacán de Ocampo**

Septuagésima Sexta Legislatura

Segundo Año de Ejercicio

Segundo Periodo Ordinario de Sesiones

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 1559 Y EL ARTÍCULO 1560 DEL CÓDIGO CIVIL; SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 4°, 9° Y 13 DE LA LEY INQUILINARIA; AMBOS DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO, PRESENTADA POR LA DIPUTADA NALLELI JULIETA PEDRAZA HUERTA, INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO MORENA.

Dip. Baltazar Gaona García,
Presidente de la Mesa Directiva
del H. Congreso del Estado.
Presente:

Por su conducto, someto a esta Honorable Asamblea del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo la presente Iniciativa, en ejercicio de la facultad que me confieren los artículos 36, fracción II 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, someto a la consideración de esta soberanía la presente *Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman diversas disposiciones del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo y de la Ley Inquilinaria del Estado de Michoacán*, bajo la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. Antecedentes y motivación

El derecho humano a una vivienda adecuada es una piedra angular de la dignidad personal y la estabilidad social. No se limita simplemente a poseer un techo, sino que implica condiciones de seguridad jurídica, asequibilidad y habitabilidad que permitan el desarrollo pleno de las familias. En el contexto actual de Michoacán, el arrendamiento inmobiliario se ha consolidado como la principal alternativa ante la insuficiencia de esquemas de financiamiento accesibles o la insuficiencia de oferta de vivienda de interés social, dependen del mercado de alquiler para satisfacer sus necesidades básicas de resguardo. No obstante, este mercado ha mostrado distorsiones significativas que ponen en riesgo la estabilidad patrimonial de los arrendatarios, tanto en el ámbito habitacional como en el comercial.

Históricamente, la regulación de las rentas en México ha transitado por diversas etapas. Durante gran parte del siglo XX, prevalecieron esquemas de control rígido que, si bien buscaban proteger al inquilino, en ocasiones desincentivaron la inversión en mantenimiento y nueva construcción. Sin embargo, la tendencia contemporánea, validada por los más altos tribunales de nuestro país, se orienta hacia una regulación equilibrada que respete la propiedad privada pero sin ignorar al interés social, conforme a lo establecido en el artículo 13 del Código Civil vigente para el Estado de Michoacán. La propiedad, en un Estado Democrático de Derecho, no es un derecho absoluto e ilimitado, sino que conlleva una función social que el legislador debe tutelar.

En fechas recientes, la Ciudad de México implementó una reforma histórica al artículo 2448 D de su Código Civil, estableciendo que los incrementos anuales de renta no podrán superar la inflación reportada por el Banco de México en el ejercicio anterior. Esta medida responde a una necesidad de justicia distributiva frente al fenómeno de la gentrificación y el desplazamiento forzado de residentes por causas económicas. En este sentido, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver el amparo en revisión 546/2025 en febrero de 2026, confirmó por unanimidad la constitucionalidad de dicho tope, argumentando que no vulnera la libertad contractual ni el derecho de propiedad, ya que el Estado tiene el deber de garantizar que la vivienda no se convierta en un objeto de especulación desmedida que excluya a los sectores más vulnerables.

En el estado de Michoacán, la normativa actual presenta una laguna técnica y una injusticia económica manifiesta. La Ley Inquilinaria estatal, en su artículo 4º, establece de manera arbitraria un tope del diez por ciento para el incremento anual de rentas en fincas destinadas a la habitación. Este porcentaje fijo, determinado en un contexto económico muy distinto al actual, carece de fundamento en la realidad financiera contemporánea. Por ejemplo, en periodos donde la inflación se sitúa en niveles del tres o cuatro por ciento, permitir un aumento del diez por ciento representa un cobro excesivo que erosiona el poder adquisitivo del trabajador michoacano, cuyo salario difícilmente crece a ese ritmo. Por el contrario, la falta de un criterio objetivo para los predios comerciales deja a las pequeñas y medianas empresas (PyMEs) a merced de

negociaciones asimétricas que a menudo culminan en el cierre de negocios locales ante incrementos de renta insostenibles.

La presente iniciativa propone la adopción del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) como el criterio idóneo e infranqueable para determinar los incrementos de renta. El INPC, calculado y publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), es el indicador oficial que mide la variación de los precios de una canasta básica de bienes y servicios, reflejando fielmente la pérdida de poder adquisitivo de la moneda. Su utilización garantiza tres elementos fundamentales para la vida jurídica de Michoacán:

Beneficio del INPC	Implicación para Arrendador y Arrendatario
Certidumbre Jurídica	Ambas partes conocen de antemano el parámetro oficial de ajuste, reduciendo litigios.
Equidad Económica	El arrendador mantiene el valor real de su renta frente a la inflación sin lucrar injustamente.
Protección Social	Se evita que el costo de la vivienda crezca por encima del costo de vida general.

Como diputada comprometida con el bienestar de las familias, las mujeres jefas de familia y los sectores productivos de Morelia y todo Michoacán, considero urgente transitar hacia un modelo de arrendamiento justo.

Michoacán debe armonizar su legislación con los estándares nacionales e internacionales que exigen mercados inmobiliarios transparentes, regulados y humanos.

2. Identificación de la problemática

La problemática que motiva esta reforma se desdobra en múltiples vertientes que afectan la estabilidad social y económica de Michoacán. Tras un análisis pormenorizado de las condiciones del mercado inmobiliario y el marco legal vigente, se identifican los siguientes puntos críticos:

a. El anacronismo de los topes fijos y la arbitrariedad del mercado

El marco legal vigente en Michoacán, específicamente el artículo 4º de la Ley Inquilinaria, permite incrementos de hasta un diez por ciento anual en rentas habitacionales. Este criterio es anacrónico porque no guarda relación con los ciclos de inflación real del país. La inflación en México, aunque persistente, se ha mantenido en rangos manejables que suelen ser significativamente inferiores al diez por ciento en la mayoría de los años de la última década. Al otorgar permiso legal para subir la renta un diez por ciento de forma automática, la ley incentiva un aumento artificial del costo de vida.

En el caso de los predios comerciales, la situación es aún más grave. El Código Civil de Michoacán no establece un tope claro, dejando el incremento a la libre voluntad de las partes o a la "oferta y demanda". En la práctica, esto se traduce en una vulnerabilidad extrema para los pequeños comerciantes. Cuando una zona urbana adquiere popularidad o recibe inversión pública en infraestructura, los arrendadores suelen imponer incrementos desproporcionados al renovar contratos, lo que se conoce como "desalojo económico". Las PyMEs, que representan el grueso de la ocupación laboral en la entidad, no tienen la capacidad financiera para absorber alzas del quince o veinte por ciento anual en su principal costo fijo, lo que deriva en desempleo e informalidad.

b. Gentrificación y desplazamiento residencial en centros urbanos

Ciudades como Morelia, Pátzcuaro y otras cabeceras municipales están experimentando procesos de gentrificación acelerada. La llegada de nuevos residentes con mayor capacidad adquisitiva y el auge de las plataformas de alojamiento temporal han generado una presión al alza en los precios de los alquileres. Esto provoca el desplazamiento de familias que han habitado barrios tradicionales por generaciones, rompiendo redes de apoyo social y obligándolas a mudarse a periferias sin servicios, lo que incrementa la desigualdad urbana.

El desplazamiento no es solo un fenómeno geográfico; es un fenómeno de género y vulnerabilidad. Las mujeres jefas de familia suelen destinar un porcentaje mayor de sus ingresos al pago de renta, y ante incrementos descontrolados, son las primeras en verse forzadas a sacrificar otros derechos básicos como la salud o la educación de sus hijos. De igual manera, las personas con discapacidad enfrentan barreras dobles: la falta de viviendas adaptadas y el costo creciente de las pocas que están disponibles.

c. Asimetría de información y falta de transparencia

Actualmente, el cálculo de los incrementos de renta es opaco. Los arrendatarios a menudo aceptan subidas de precio sin cuestionar si estas tienen fundamento económico, simplemente por el temor a perder su hogar o local. Al no existir un índice oficial de referencia obligatorio en la ley civil estatal, el propietario impone su criterio de manera unilateral. Esta asimetría de información fomenta cláusulas abusivas en los contratos de arrendamiento, donde se estipulan incrementos "conforme a la voluntad del arrendador" o bajo fórmulas complejas que el ciudadano promedio no puede verificar fácilmente.

d. Judicialización y congestión de los tribunales civiles

La falta de claridad en las reglas de actualización de renta es una de las principales causas de controversia judicial en materia de arrendamiento en Michoacán. Los juzgados civiles reciben diariamente demandas de rescisión de contrato o de ajuste de rentas que podrían evitarse si existiera una norma clara y autoaplicativa.

La incertidumbre sobre qué constituye un "incremento justo" genera procesos largos y costosos tanto para el dueño como para el inquilino, saturando un sistema judicial que debería centrarse en casos de mayor complejidad.

e. Inconsistencia con la desindexación del salario mínimo

Aunque en 2016 se realizó un esfuerzo nacional para desvincular el salario mínimo de diversas cargas y obligaciones, sustituyéndolo por la UMA, la legislación inquilinaria de Michoacán aún mantiene referencias cruzadas o lagunas que dificultan la aplicación de topes efectivos. La UMA es una unidad de medida administrativa que no fue diseñada para reflejar el costo de vida o la inflación del mercado inmobiliario, por lo que su uso como tope de renta resulta insuficiente y técnicamente inadecuado.

3. Justificación técnico-jurídica y dogmática

a. La función social de la propiedad y los límites a la autonomía de la voluntad

El derecho de propiedad ha evolucionado de un concepto absoluto heredado del liberalismo clásico a un derecho con responsabilidad social en el constitucionalismo moderno. El artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que la nación tiene en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público. En este sentido, la regulación de las rentas no es una expropiación, sino una modalidad de uso que busca evitar perjuicios a la colectividad, tal como lo ordena el artículo 13 del Código Civil de Michoacán.

La autonomía de la voluntad, principio rector de los contratos, encuentra su límite en el orden público y las buenas costumbres. El artículo 7º del Código Civil de Michoacán prohíbe a los particulares eludir la observancia de la ley mediante pactos que la alteren. Al declarar el tope de renta como una norma de orden público, protegemos al inquilino del "estado de necesidad" que a menudo lo obliga a aceptar condiciones desproporcionadas, principio tutelado en el artículo 14 del mismo código.

b. El INPC como estándar de equidad y proporcionalidad

Desde una perspectiva financiera, la indexación de las rentas al INPC cumple con el principio de conmutatividad del contrato de arrendamiento. El arrendador tiene derecho a recibir un pago que conserve su valor real frente a la pérdida de poder adquisitivo del dinero. Si la inflación es del 5%, un aumento del 5%

mantiene la renta constante en términos reales. Pedir un aumento del 10% cuando la inflación es del 5% constituiría un enriquecimiento sin causa o un lucro excesivo a expensas de la necesidad del otro. El uso de un indicador técnico externo como el INPC elimina la subjetividad y proporciona una base de cálculo auditable.

c. Jurisprudencia obligatoria de la Suprema Corte de Justicia de la Nación

Es fundamental subrayar que esta iniciativa retoma los criterios establecidos por el Pleno de la SCJN en febrero de 2026. La Corte determinó que limitar los aumentos de renta a la inflación es una medida proporcional y necesaria. Los ministros señalaron que el mercado inmobiliario presenta fallas estructurales donde la demanda de vivienda es inelástica (la gente necesita un lugar donde vivir sin importar el precio), lo que genera un poder de mercado abusivo por parte de los propietarios. La intervención legislativa es, por tanto, el único mecanismo para corregir estas desigualdades y garantizar el acceso efectivo al derecho humano a la vivienda.

d. Impacto en el sector comercial y las PyMEs

La estabilidad de las rentas comerciales es una política de competitividad económica. Michoacán tiene una de las tasas de informalidad más altas del país, cercana al 68.5%. Muchos negocios operan en la informalidad porque sus márgenes de ganancia son devorados por rentas crecientes. Al dotar de previsibilidad al costo del arrendamiento, incentivamos la formalización y la inversión de largo plazo. Un comerciante que sabe que su renta solo subirá conforme a la inflación puede planificar su flujo de caja y mantener empleos estables.

4. Impacto social y compromiso legislativo

La presente iniciativa se enmarca en el eje de "Bienestar" de la agenda legislativa de la diputada Nalleli Julieta Pedraza Huerta, el cual postula: "Todos los derechos para todas las personas". Como representante del Distrito 17 de Morelia, he escuchado de primera mano el clamor de familias que, tras vivir décadas en el centro histórico o en muchas otras colonias, hoy se ven asediadas por incrementos de renta que no pueden pagar.

Esta reforma no es un ataque a los propietarios. Al contrario, promueve una relación sana y duradera entre arrendador y arrendatario. Un inquilino que paga una renta justa es un inquilino que cuida el inmueble y cumple puntualmente con sus pagos. La paz social de Michoacán depende de que sus ciudadanos sientan que la ley los protege frente a los abusos del mercado y que el Congreso es una caja de resonancia de sus necesidades materiales más urgentes.

5. Propuesta de solución

Ante la problemática expuesta, la presente iniciativa plantea una reforma integral que sustituye el criterio de porcentajes arbitrarios por el rigor técnico del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). La solución propuesta se articula a través de los siguientes pilares:

a. Adopción del INPC como techo máximo infranqueable

Se propone reformar el Código Civil y la Ley Inquilinaria para establecer que, en todos los contratos de arrendamiento (habitacionales y comerciales), el incremento anual de la renta no podrá ser superior a la inflación registrada en el año previo, medida a través del INPC publicado por el INEGI. Este índice es el más transparente y justo, ya que se actualiza mensualmente y está disponible para consulta pública.

b. Ampliación de la protección al sector comercial

Es fundamental reconocer que las rentas comerciales impactan directamente en la inflación de los productos y servicios. Si a un comerciante le suben la renta un quince por ciento, este se verá obligado a subir el precio de sus productos para sobrevivir. Al topar los incrementos comerciales conforme al INPC, se protege

el ecosistema emprendedor de Michoacán, se fomenta la permanencia de los negocios y se estabilizan los precios al consumidor final.

c. Nulidad de pleno derecho de cláusulas abusivas

La ley debe ser prohibitiva en este aspecto para ser efectiva. Se propone establecer que cualquier estipulación contractual que fije un aumento superior al INPC será nula de pleno derecho respecto al excedente. Esto significa que el arrendatario tendrá el derecho irrenunciable de pagar únicamente el ajuste conforme a la inflación, sin que esto sea causa de rescisión de contrato. Este mecanismo nivela el campo de juego entre las inmobiliarias y los ciudadanos.

d. Obligación de notificación formal y transparente

Para que el incremento sea exigible, el arrendador deberá notificarlo por escrito al menos treinta días antes de que surta efecto, detallando el cálculo realizado con base en el INPC vigente. Si el arrendador no cumple con esta formalidad, el incremento no será aplicable, incentivando la comunicación clara y el cumplimiento fiscal, ya que para formalizar este proceso suele requerirse la emisión de recibos con validez oficial.

e. Fomento a la estabilidad de la posesión

Al dar certidumbre sobre los costos futuros, se promueven contratos de mayor duración. La estabilidad en la vivienda es un factor determinante para el éxito educativo de los niños y la salud mental de los adultos. Para los arrendadores, esta medida reduce la rotación de inquilinos, lo cual es financieramente beneficioso, pues evita los costos de vacancia, gastos de búsqueda de nuevos arrendatarios y comisiones inmobiliarias recurrentes.

f. Armonización con los Derechos Humanos y la Jurisprudencia de la SCJN

Esta propuesta se alinea con la sentencia de la SCJN que reconoce el derecho del Estado a regular el precio de las rentas para evitar desplazamientos y garantizar la asequibilidad. Se fundamenta en los tratados internacionales firmados por México, como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que obliga a los estados a adoptar medidas para asegurar el derecho a la vivienda adecuada.

6. Propuesta de decreto

EL CONGRESO DE MICHOACÁN
DE OCAMPO DECRETA:

Artículo Primero. Se reforma el segundo párrafo del artículo 1559 y el artículo 1560 del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

Artículo 1559...

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación; de quince para las fincas destinadas al comercio y veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria. El incremento de la renta anual en estos supuestos se sujetará estrictamente a lo dispuesto en el artículo 1560 de este ordenamiento.

Artículo 1560. La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. Tratándose de fincas destinadas a la habitación o al comercio, el monto de la renta podrá ser actualizado anualmente. En ningún caso dicho incremento podrá ser mayor a la inflación reportada por el Banco de México a través del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) correspondiente a los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de actualización del contrato. Será nula de pleno derecho cualquier cláusula

o pacto que estipule un incremento superior al aquí previsto, quedando el arrendatario obligado únicamente al pago del incremento equivalente al índice oficial mencionado.

Artículo Segundo. Se reforman los artículos 4°, 9° y 13 de la Ley Inquilinaria del Estado de Michoacán, para quedar como sigue:

Artículo 4°. El monto de la renta mensual, al inicio del contrato, será estipulado libremente por los contratantes. La renta sólo podrá incrementarse anualmente, y el incremento nunca será mayor a la inflación reportada por el Banco de México mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) acumulada en los doce meses previos a la renovación del precio, respecto de la cantidad pactada como renta mensual vigente.

Artículo 9°. Serán nulos los convenios celebrados por los inquilinos con los arrendadores, por sí o por interpósita persona, que traigan como consecuencia el pago de una renta mayor de la estipulada en el contrato o que rebasen el tope de incremento anual basado en el Índice Nacional de Precios al Consumidor establecido en esta Ley. Estos convenios no engendrarán obligación alguna para el arrendatario y darán derecho a la repetición de lo pagado indebidamente.

Artículo 13....

Al concluir el plazo del arrendamiento o de su prórroga legal, el monto de la renta podrá actualizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 4° de esta Ley, tomando como base el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, siendo este el único criterio idóneo para establecer el incremento.

RÉGIMEN TRANSITORIO

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

Segundo. Las disposiciones contenidas en este Decreto se aplicarán a todos los contratos de arrendamiento que se celebren o se renueven a partir de su entrada en vigor. Respecto de los contratos por tiempo determinado que se encuentren vigentes al momento de la entrada en vigor del presente Decreto, las reglas de incremento anual serán aplicables en la fecha en que corresponda la primera actualización de renta posterior a dicha vigencia.

Tercero. Las autoridades judiciales y administrativas del Estado de Michoacán deberán ajustar sus criterios de resolución en materia de controversias de arrendamiento conforme a lo establecido en este Decreto, priorizando la protección del derecho a la vivienda y la estabilidad económica de los sectores productivos.

Cuarto. Se derogan todas las disposiciones de carácter legal o administrativo que se opongan al presente Decreto.

PALACIO DEL PODER LEGISLATIVO. Morelia, Michoacán, a los 10 días del mes de marzo del año 2026.

Atentamente

Dip. Nalleli Julieta Pedraza Huerta