

**DIPUTADO BALTAZAR GAONA GARCIA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE
MICHOACÁN DE OCAMPO.
P R E S E N T E. –**

JUAN CARLOS BARRAGÁN VÉLEZ, Diputado integrante de la Septuagésima Sexta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán, así como integrante del grupo parlamentario del partido MORENA, y de conformidad con lo establecido en los artículos 36, fracción II; 37 y 44, fracción I y XXX de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; 8, fracción II; 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo; someto a consideración de este Honorable Congreso la presente **Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma el artículo 1572, 1608, y se adiciona el artículo 1608 Bis, 1610 Bis del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo**, con base en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda constituye uno de los espacios fundamentales para el desarrollo de la vida cotidiana, familiar y comunitaria. En ella las personas descansan, preparan sus alimentos, protegen su integridad y desarrollan buena parte de sus actividades esenciales. Por ello, las condiciones físicas y jurídicas bajo las cuales se habita un inmueble no pueden considerarse un asunto exclusivamente patrimonial, particularmente cuando se trata de viviendas destinadas al arrendamiento. Para miles de familias, rentar una vivienda representa una alternativa necesaria frente a las dificultades para acceder a una propiedad. De acuerdo con la Encuesta Nacional de Vivienda 2020 del INEGI, en México existían aproximadamente 5.8

millones de viviendas rentadas, de las cuales únicamente el 54% declaró contar con un contrato de renta vigente. El mismo estudio identificó que, para el 51.4% de las viviendas rentadas, la principal razón para optar por esta modalidad fue no contar con acceso a crédito o con recursos suficientes para adquirir una vivienda. Estos datos permiten dimensionar que el arrendamiento no constituye una situación excepcional, sino una forma relevante de acceso a la vivienda para una parte importante de la población. La propia Encuesta Nacional de Vivienda ha señalado que contar con un contrato de arrendamiento contribuye a brindar mayor seguridad a las personas ocupantes y puede disminuir situaciones de incertidumbre o conflictos relacionados con la permanencia en el inmueble.

La importancia económica de esta relación también se refleja en la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2024, mediante la cual el INEGI incorpora expresamente los alquileres reales pagados por los inquilinos como parte de los gastos de los hogares. Además, el propio Instituto reconoce que los hogares que habitan viviendas que no son de su propiedad y pagan alquiler deben destinar regularmente parte de sus ingresos para cubrir este concepto, lo que repercute directamente en la disponibilidad de recursos para satisfacer otras necesidades.

En este contexto, hablar de arrendamiento habitacional implica hablar de patrimonio, economía familiar, seguridad y calidad de vida. La relación entre arrendador y arrendatario debe desarrollarse, por tanto, bajo condiciones de certeza, equilibrio y respeto recíproco. El propietario tiene derecho a recibir la renta convenida, conservar la propiedad y exigir que ésta sea utilizada conforme a lo pactado; mientras que quien arrienda tiene derecho a recibir un inmueble apto para el uso habitacional convenido, en condiciones que no pongan en riesgo su integridad, así como a conocer con claridad las obligaciones que asume al celebrar el contrato.

El marco jurídico vigente ya reconoce diversas obligaciones y derechos para ambas partes. Sin embargo, la evolución de las relaciones de arrendamiento y las problemáticas que se presentan en la práctica hacen necesario fortalecer determinadas reglas para generar mayor certeza desde el inicio de la relación contractual y prevenir conflictos antes de que éstos se conviertan en controversias judiciales.

Uno de los aspectos que merece especial atención corresponde a las condiciones materiales de las viviendas. Una propiedad destinada a habitación debe ofrecer condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad, higiene y salubridad. No basta con que exista físicamente un inmueble disponible para ser ocupado; éste debe encontrarse en condiciones compatibles con el uso para el cual es ofrecido.

La existencia de instalaciones deterioradas, fugas, deficiencias eléctricas, problemas de drenaje, ventilación insuficiente, instalaciones de gas en condiciones inadecuadas u otras circunstancias que puedan representar un riesgo para las personas ocupantes constituyen situaciones que deben ser atendidas oportunamente. La legislación civil ya contempla obligaciones relacionadas con la conservación y reparación de los inmuebles. El objetivo es fortalecer esta lógica mediante un enfoque preventivo, de manera que las condiciones de seguridad y habitabilidad sean consideradas desde la entrega de la vivienda y durante la vigencia del arrendamiento.

La prevención resulta particularmente importante porque una deficiencia que puede parecer menor al momento de contratar puede convertirse posteriormente en un riesgo para la integridad física de las personas. Por ello, resulta necesario promover una cultura de mantenimiento, información y responsabilidad compartida.

En este mismo sentido, se propone fortalecer la certeza respecto del estado en que se entrega el inmueble. En la práctica, una parte importante de los conflictos entre arrendadores y arrendatarios surge al finalizar el contrato, cuando existen discrepancias sobre si determinados daños ya estaban presentes al momento de iniciar la relación o si fueron ocasionados durante la ocupación.

Una constancia de entrega y recepción permite documentar objetivamente las condiciones iniciales de la vivienda, identificar desperfectos preexistentes y brindar certeza a ambas partes. No se trata de imponer una carga excesiva al propietario, sino de establecer una herramienta sencilla que contribuya a prevenir controversias y facilite, en su caso, determinar responsabilidades.

La medida beneficia tanto al arrendatario como al arrendador. El primero podrá acreditar las condiciones en las que recibió la vivienda; el segundo contará con un documento que permita distinguir entre el deterioro propio del uso ordinario y aquellos daños que efectivamente puedan ser atribuibles al ocupante. Otro aspecto que requiere atención se encuentra relacionado con las garantías y documentos que pueden solicitarse al momento de celebrar un contrato de arrendamiento. Las garantías cumplen una función legítima dentro de las relaciones contractuales. El propietario tiene derecho a contar con mecanismos razonables que le permitan asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por quien ocupa su inmueble. Por ello, no se pretende eliminar la posibilidad de establecer garantías legalmente válidas.

Lo que debe evitarse son prácticas que coloquen a cualquiera de las partes en una situación de incertidumbre o desventaja, particularmente la exigencia de documentos cuyo contenido esencial se encuentre en blanco o indeterminado al momento de su firma.

La certeza contractual exige que las obligaciones asumidas sean claras, determinadas y conocidas por quienes las suscriben. Una relación de arrendamiento equilibrada no debe construirse sobre la posibilidad de que una de las partes complete posteriormente, de manera unilateral, el contenido esencial de un documento utilizado como garantía.

De igual manera, la transformación digital y el creciente intercambio de información hacen necesario prestar atención a la protección de los datos personales dentro de las relaciones de arrendamiento.

Es razonable que el arrendador pueda solicitar información necesaria para identificar a la persona con quien contratará, conocer determinadas referencias o acreditar las condiciones indispensables para establecer la relación jurídica. Sin embargo, esa facultad debe ejercerse bajo criterios de necesidad, pertinencia y proporcionalidad.

La necesidad de acceder a una vivienda no debe convertirse en una razón para exigir información que no guarde una relación objetiva con el contrato, particularmente cuando se trate de datos de familiares, hijas e hijos u otras terceras personas.

La protección de la información personal no significa impedir una adecuada evaluación de las personas interesadas en arrendar un inmueble. Significa establecer un equilibrio: el arrendador debe contar con la información estrictamente necesaria para proteger legítimamente sus intereses, y el arrendatario debe tener la certeza de que sus datos y los de terceros no serán solicitados de manera excesiva o injustificada.

En este punto, la reforma busca armonizar la relación contractual con los principios de protección de datos personales establecidos en la legislación especializada, evitando crear un

régimen paralelo y estableciendo únicamente reglas específicas para el ámbito del arrendamiento habitacional.

La propuesta responde, así, a una visión de equilibrio contractual. No se pretende establecer una legislación en contra de los propietarios ni privilegiar injustificadamente a los inquilinos. Se busca que ambas partes conozcan con claridad sus derechos y obligaciones y que el acceso a una vivienda en arrendamiento se desarrolle bajo condiciones mínimas de seguridad, certeza y respeto. Una legislación moderna debe prevenir los conflictos antes de que ocurran. Debe incentivar que las viviendas sean entregadas en condiciones adecuadas, que su estado quede documentado, que las garantías sean claras y que la información personal sea utilizada de manera responsable.

El arrendamiento habitacional debe ser una relación basada en la confianza y en reglas claras, donde el propietario pueda proteger legítimamente su patrimonio y obtener el cumplimiento de las obligaciones pactadas, mientras que la persona arrendataria pueda habitar una vivienda segura y contar con certeza respecto de las condiciones bajo las cuales celebra el contrato.

En consecuencia, fortalecer el marco jurídico del arrendamiento habitacional significa también fortalecer la seguridad jurídica de las familias, prevenir abusos, reducir controversias y promover relaciones contractuales más equilibradas.

Por ello, la propuesta busca actualizar el régimen jurídico aplicable al arrendamiento de vivienda desde una perspectiva preventiva, equilibrada y centrada en las personas, reconociendo que la protección de quien renta un inmueble y la protección del patrimonio de quien lo ofrece en arrendamiento no son objetivos contradictorios, sino elementos indispensables de una misma relación jurídica justa y funcional.

Esta iniciativa se presenta bajo el cuadro comparativo siguiente:

Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo	
Dice	Debe Decir
Artículo 1572. El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; III. a la IV. ... V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.	Artículo 1572. ... I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; tratándose de inmuebles destinados a habitación, deberá entregarla, además, en condiciones de seguridad, habitabilidad, higiene y salubridad, y con las instalaciones de gas, eléctricas, hidráulicas, sanitarias y demás que resulten necesarias para el uso habitacional, en condiciones adecuadas de funcionamiento y conservación, conforme a las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas aplicables; II. A conservar la cosa arrendada durante el arrendamiento en condiciones adecuadas para el uso convenido y realizar oportunamente las reparaciones necesarias para preservar la seguridad, habitabilidad, higiene y salubridad del inmueble. Cuando las reparaciones requieran el acceso al inmueble arrendado, el arrendador deberá informar previamente al arrendatario la naturaleza de los trabajos y acordar con éste el día y horario para su realización, procurando no afectar innecesariamente su uso, descanso, actividades personales o laborales. Cuando se trate de reparaciones urgentes cuya demora pueda ocasionar daños al inmueble o poner en riesgo la integridad de las personas, podrá realizarse el acceso y la reparación sin previo aviso, debiendo informar al arrendatario tan pronto como las circunstancias lo permitan; III. a la IV. ... V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento, así como por los daños derivados de condiciones o instalaciones del inmueble que representen un riesgo para sus ocupantes, cuando sean imputables al arrendador, sean conocidos o razonablemente detectables por éste y no hayan sido informados oportunamente al arrendatario.

Artículo 1608. No podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas en la Ley de Salud del Estado de Michoacán.	Artículo 1608. No podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de seguridad, habitabilidad, higiene y salubridad exigidas por las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas aplicables. Tratándose de inmuebles destinados a habitación, dichas condiciones comprenderán, cuando resulten aplicables, el adecuado funcionamiento y conservación de sus instalaciones esenciales, entre ellas las relacionadas con gas, energía eléctrica, agua, drenaje, ventilación y aquellas cuya deficiencia pueda representar un riesgo para la integridad de sus ocupantes, conforme a las disposiciones técnicas y administrativas aplicables.
Sin correlativo	Artículo 1608 Bis. En los contratos de arrendamiento destinados a habitación, el arrendador únicamente podrá solicitar al arrendatario los datos personales estrictamente necesarios para acreditar su identidad, celebrar y formalizar el contrato, establecer medios de contacto, verificar su capacidad para cumplir las obligaciones derivadas del arrendamiento o, en su caso, identificar a las personas que intervengan como fiadoras, obligadas solidarias o garantes. No podrá condicionarse la celebración, renovación o continuación del contrato a que el arrendatario proporcione datos personales que no guarden relación directa con alguna de las finalidades señaladas en el párrafo anterior. En particular, no podrá exigirse al arrendatario, como requisito para celebrar, renovar o continuar el arrendamiento, información relativa a sus hijas, hijos, familiares o cualquier otra persona ajena a la relación contractual, cuando dicha información no sea necesaria para la celebración, ejecución o cumplimiento de las obligaciones derivadas del arrendamiento. Tampoco podrá exigirse, como requisito para celebrar, renovar o continuar el contrato, la entrega de estados de cuenta bancarios, números de cuenta, información financiera o cualquier otro documento que contenga datos personales, cuando la información solicitada no resulte necesaria, pertinente y proporcional para acreditar la capacidad del arrendatario para cumplir las

	obligaciones económicas derivadas del arrendamiento. La obtención, uso, almacenamiento, conservación y tratamiento de los datos personales deberá sujetarse, en todo momento, a las disposiciones aplicables en materia de protección de datos personales.
} Sin correlativo	Artículo 1610 Bis. En los contratos de arrendamiento destinados a habitación, queda prohibido al arrendador condicionar la celebración, renovación o continuación del contrato a la entrega de documentos destinados a garantizar las obligaciones derivadas del arrendamiento, cuando al momento de su firma se encuentren total o parcialmente en blanco respecto de su monto, fecha, concepto, beneficiario o cualquier otro elemento esencial de la obligación que pretendan garantizar.

Es que, por las razones expuestas en mi carácter de Diputado integrante de la Septuagésima Sexta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán e integrante del grupo parlamentario de MORENA, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 36, fracción II; 37 y 44, fracción I y XXX de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, someto a consideración de este Honorable Congreso, el siguiente proyecto de:

DECRETO:

ÚNICO. Se reforma el artículo 1572, 1608, y se adiciona el artículo 1608 Bis, 1610 Bis del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

Artículo 1572. ...

I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; tratándose de inmuebles destinados a habitación, deberá entregarla, además, en condiciones de **seguridad, habitabilidad, higiene y salubridad, y con las instalaciones de gas, eléctricas, hidráulicas, sanitarias y demás que resulten**

necesarias para el uso habitacional, en condiciones adecuadas de funcionamiento y conservación, conforme a las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas aplicables;

II. A conservar la cosa arrendada durante el arrendamiento en condiciones adecuadas para el uso convenido y realizar oportunamente las reparaciones necesarias para preservar la seguridad, habitabilidad, higiene y salubridad del inmueble. Cuando las reparaciones requieran el acceso al inmueble arrendado, el arrendador deberá informar previamente al arrendatario la naturaleza de los trabajos y acordar con éste el día y horario para su realización, procurando no afectar innecesariamente su uso, descanso, actividades personales o laborales. Cuando se trate de reparaciones urgentes cuya demora pueda ocasionar daños al inmueble o poner en riesgo la integridad de las personas, podrá realizarse el acceso y la reparación sin previo aviso, debiendo informar al arrendatario tan pronto como las circunstancias lo permitan;

III. a la IV. ...

V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento, así como por los daños derivados de condiciones o instalaciones del inmueble que representen un riesgo para sus ocupantes, cuando sean imputables al arrendador, sean conocidos o razonablemente detectables por éste y no hayan sido informados oportunamente al arrendatario.

Artículo 1608. No podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de **seguridad, habitabilidad, higiene y salubridad** exigidas por las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas aplicables.

Tratándose de inmuebles destinados a habitación, dichas condiciones comprenderán, cuando resulten aplicables, el adecuado funcionamiento y conservación de sus instalaciones esenciales, entre ellas las relacionadas con gas, energía eléctrica, agua,

drenaje, ventilación y aquellas cuya deficiencia pueda representar un riesgo para la integridad de sus ocupantes, conforme a las disposiciones técnicas y administrativas aplicables.

Artículo 1608 Bis. En los contratos de arrendamiento destinados a habitación, el arrendador únicamente podrá solicitar al arrendatario los datos personales estrictamente necesarios para acreditar su identidad, celebrar y formalizar el contrato, establecer medios de contacto, verificar su capacidad para cumplir las obligaciones derivadas del arrendamiento o, en su caso, identificar a las personas que intervengan como fiadoras, obligadas solidarias o garantes.

No podrá condicionarse la celebración, renovación o continuación del contrato a que el arrendatario proporcione datos personales que no guarden relación directa con alguna de las finalidades señaladas en el párrafo anterior.

En particular, no podrá exigirse al arrendatario, como requisito para celebrar, renovar o continuar el arrendamiento, información relativa a sus hijas, hijos, familiares o cualquier otra persona ajena a la relación contractual, cuando dicha información no sea necesaria para la celebración, ejecución o cumplimiento de las obligaciones derivadas del arrendamiento.

Tampoco podrá exigirse, como requisito para celebrar, renovar o continuar el contrato, la entrega de estados de cuenta bancarios, números de cuenta, información financiera o cualquier otro documento que contenga datos personales, cuando la información solicitada no resulte necesaria, pertinente y proporcional para acreditar la capacidad del arrendatario para cumplir las obligaciones económicas derivadas del arrendamiento.

La obtención, uso, almacenamiento, conservación y tratamiento de los datos personales deberá sujetarse, en todo momento, a las disposiciones aplicables en materia de protección de datos personales.

Artículo 1610 Bis. En los contratos de arrendamiento destinados a habitación, queda prohibido al arrendador condicionar la celebración, renovación o continuación del contrato a la entrega de documentos destinados a garantizar las obligaciones derivadas del arrendamiento, cuando al momento de su firma se encuentren total o parcialmente en blanco respecto de su monto, fecha, concepto, beneficiario o cualquier otro elemento esencial de la obligación que pretendan garantizar.

TRANSITORIOS

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.

Morelia, Michoacán, a 23 del mes de septiembre del año 2026.

ATENTAMENTE

DIP. JUAN CARLOS BARRAGÁN VÉLEZ

LA PRESENTE HOJA CON FIRMA CORRESPONDE A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 1572, 1608, Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 1608 BIS, 1610 BIS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO, A 21 DE AGOSTO DE 2026, PRESENTADA POR EL DIP. JUAN CARLOS BARRAGÁN VÉLEZ.

JCBV/AMHM/diaa*