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

DAVID MARTÍNEZ GOWMAN, Diputado integrante de Septuagésima Sexta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México, en ejercicio de la facultad que me confieren los artículos 36 fracción II y 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 ante esta Soberanía la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 1576 Y 1577 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda es el epicentro del desarrollo humano. No se trata únicamente de un espacio físico compuesto por cuatro paredes y un techo, sino del entorno primario donde se desarrolla la vida privada, familiar y social de las personas. En las últimas décadas, la concepción jurídica del arrendamiento ha evolucionado: ha dejado de ser visto exclusivamente como un contrato mercantil o civil de estricto derecho para reconocerse como el instrumento jurídico a través del cual millones de personas acceden al derecho humano a una vivienda digna.

Sin embargo, el Estado de Michoacán, al igual que el resto del país, se enfrenta a fenómenos urbanos complejos derivados de la especulación inmobiliaria, la gentrificación y el auge de las plataformas de alojamiento temporal (turistificación). Ciudades con alta presión inmobiliaria y turística, como Morelia, Pátzcuaro y Uruapan, están experimentando una transformación acelerada de sus centros urbanos y barrios tradicionales.

En este contexto de revalorización del suelo, ha surgido y proliferado una práctica abusiva, silenciosa y profundamente violenta: el **Acoso Inmobiliario** (también conocido como *Mobbing Inmobiliario*). Esta figura consiste en el conjunto de acciones, omisiones dolosas y conductas hostiles llevadas a cabo por los arrendadores, propietarios o administradores de inmuebles, con el único objetivo de forzar la desocupación anticipada de los arrendatarios legítimos, sin recurrir a las vías legales del desahucio.

El acoso inmobiliario se materializa principalmente a través de la omisión dolosa de las obligaciones del arrendador. La táctica es clara: hacer que la vivienda se vuelva inhabitable. Los arrendadores suspenden el mantenimiento, se niegan a reparar fugas de agua, filtraciones estructurales o fallas eléctricas, interrumpen el suministro de servicios básicos o realizan perturbaciones acústicas. El fin es asfixiar psicológicamente y materialmente al inquilino para que este, por desesperación, decida abandonar el inmueble antes del término de su contrato, permitiendo al propietario rentarlo a un precio mayor o cambiar su uso de suelo.

Ante esta realidad, el Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo ha quedado rebasado. Actualmente, el inquilino que sufre este hostigamiento se encuentra en un estado de indefensión estructural, obligado a seguir pagando la

renta por una vivienda que carece de condiciones mínimas de habitabilidad, o a enfrentarse a juicios largos y costosos.

La presente iniciativa encuentra su justificación primigenia en los compromisos internacionales asumidos por el Estado Mexicano en materia de Derechos Humanos.

La Declaración Universal de los Derechos Humanos, en su artículo 25, numeral 1, establece que: *"Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda..."*.

De manera vinculante, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), ratificado por México, consagra en su artículo 11.1 el derecho de toda persona a una vivienda adecuada. Para interpretar los alcances de este derecho, el **Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas (ONU)** emitió la **Observación General No. 4**. Dicho documento establece que el concepto de "vivienda adecuada" no debe interpretarse en un sentido restrictivo, sino que debe reunir elementos fundamentales, entre los cuales destacan dos que son vulnerados directamente por el acoso inmobiliario:

1. **Seguridad de la tenencia:** Todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio forzoso, el hostigamiento y otras amenazas. El acoso inmobiliario es, de facto, un desahucio forzoso encubierto, operado desde la vía del desgaste de las condiciones de vida.
2. **Habitabilidad:** Una vivienda adecuada debe ser habitable, en el sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la

humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedades.

Cuando el arrendador, regulado por el artículo 1576 vigente de nuestro Código Civil, omite hacer las reparaciones necesarias, está atentando de forma directa contra el principio internacional de habitabilidad. El Estado tiene la obligación de intervenir legislativamente para prevenir que los particulares (arrendadores) violen los derechos humanos de otros particulares (arrendatarios), doctrina conocida en el derecho internacional como la *Drittwirkung* o eficacia horizontal de los derechos humanos.

En el ámbito del derecho interno, el artículo 4o., párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es categórico: *"Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo"*.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN) ha establecido jurisprudencia en el sentido de que el derecho a una vivienda digna no es una mera declaración programática, sino un derecho sustantivo que irradia a todas las ramas del derecho, incluyendo el derecho civil. Los contratos de arrendamiento, aunque pertenecen a la esfera privada, no están exentos del control constitucional. Un contrato no puede ser instrumento para la degradación de la dignidad humana.

Actualmente, el sistema jurídico procesal favorece desproporcionadamente al arrendador. Si el inquilino deja de pagar la renta por un mes debido a que la casa se está cayendo a pedazos o el arrendador cortó el suministro de agua, el arrendador tiene a su disposición la vía sumaria del juicio de desahucio. En contraste, si el arrendador incumple su obligación de dar mantenimiento, el inquilino debe iniciar un juicio ordinario civil, que puede tardar años, durante los cuales el arrendatario está obligado a seguir pagando por un servicio que no recibe en las

condiciones pactadas. Esta asimetría procesal es incompatible con el mandato del artículo 4o. Constitucional.

El Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, en su Título Sexto, regula los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario. El artículo 1572 fracción II establece la obligación del arrendador de conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

El problema radica en el remedio legal que ofrece el **artículo 1576** cuando el arrendador incumple dicha obligación. El texto vigente señala que el arrendatario solo tiene dos opciones:

1. Rescindir el arrendamiento; o
2. Ocurrir al Juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación.

Esta disposición crea una falsa ilusión de protección (una falacia de alternativas). La primera opción (la rescisión) es exactamente lo que el arrendador abusivo busca en los casos de acoso inmobiliario: obligar al inquilino a irse, desplazándolo y afectando su arraigo. La segunda opción obliga al arrendatario a contratar un abogado y litigar por meses o años para obligar al dueño a impermeabilizar un techo o arreglar una tubería, mientras continúa pagando la renta íntegra.

La propuesta de reforma: La Consignación Condicionada como medida de apremio (Fracción III)

Esta iniciativa del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México propone introducir una tercera vía, fundamentada en el principio general del derecho

exceptio non adimpleti contractus (excepción de contrato no cumplido): **La suspensión del pago directo y la consignación judicial de la renta.**

Mediante la adición de la Fracción III al artículo 1576, se empodera al arrendatario para que, frente a omisiones dolosas o falta de mantenimiento que configuren acoso inmobiliario, suspenda el pago directo al arrendador y deposite íntegramente la renta ante el juzgado.

Esta medida es equilibrada y proporcional:

- **No fomenta la cultura del no pago:** El inquilino sigue cumpliendo su obligación económica, pero el dinero queda resguardado por el Estado (vía billete de depósito).
- **Desactiva la táctica del desalojo injustificado:** El proyecto de decreto es claro al señalar que la consignación realizada bajo este supuesto *suspenderá cualquier acción de rescisión o desahucio promovida por falta de pago*. El juez no podrá echar al inquilino si este demuestra que el dinero está consignado por falta de habitabilidad del inmueble.
- **Afecta el incentivo económico del acosador:** El arrendador no podrá disponer del dinero de sus rentas hasta que acredite haber restituido las condiciones de habitabilidad o cesado el hostigamiento.

Asimismo, la reforma da un paso fundamental hacia la autotutela tutelada por el Estado: si el arrendador persiste en su omisión, el juez podrá liberar esos fondos consignados *a favor del arrendatario* para que sea él quien pague directamente a los contratistas y arregle el inmueble. Esto garantiza que el bien inmueble no se deteriore (alineándose con la vocación de conservación del entorno construido) y que la familia recupere sus condiciones de vida digna.

Finalmente, la reforma interviene el **artículo 1577**. Actualmente, este artículo permite al juez decidir sobre el pago de daños y perjuicios. En la praxis judicial local, los jueces suelen limitar esto a los "daños materiales" (por ejemplo, si una gotera arruinó un mueble del inquilino).

No obstante, el acoso inmobiliario es, en su núcleo, una forma de violencia psicológica. Vivir con la incertidumbre de un corte de servicios, bajo el hostigamiento constante o en condiciones de insalubridad provocadas deliberadamente, genera estrés, ansiedad y vulnera la paz y el libre desarrollo de la personalidad del arrendatario y de su familia.

Por ello, se adiciona un segundo párrafo al artículo 1577 para instruir al órgano jurisdiccional que, cuando se comprueben estas omisiones dolosas destinadas a perturbar la habitabilidad (Mobbing Inmobiliario), se deberá condenar invariablemente al arrendador a la reparación del **daño moral** y a la indemnización por afectaciones psicológicas. Esta indemnización actuará como un **daño punitivo** o sanción ejemplar, desincentivando económicamente a los grandes tenedores de vivienda o inmobiliarias que utilizan el terrorismo vecinal como modelo de negocio para vaciar edificios.

Como legisladores, tenemos el deber histórico de equilibrar la balanza entre el capital inmobiliario y el derecho humano a la ciudad y a la vivienda de las y los michoacanos. Esta reforma al Código Civil coloca a Michoacán a la vanguardia nacional en la protección del derecho inquilinario, cerrando los vacíos legales que permiten la explotación y el desplazamiento forzado, dotando a los jueces civiles de herramientas modernas y justas para resolver conflictos.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a la alta consideración de este Honorable Congreso del Estado, la siguiente Iniciativa con Proyecto de

DECRETO:

ÚNICO. Se reforman los artículos 1576 y 1577 del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

Artículo 1576. Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, o realizare omisiones dolosas relativas al mantenimiento y provisión de servicios básicos que configuren acoso inmobiliario para forzar la desocupación del inmueble, quedará a elección del arrendatario:

I. Rescindir el arrendamiento;

II. Ocurrir al Juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles; o

III. Suspender el pago directo de la renta al arrendador, procediendo a su consignación judicial para garantizar el cumplimiento de la obligación. La consignación realizada bajo este supuesto suspenderá cualquier acción de rescisión o desahucio promovida por falta de pago.

En el supuesto de la fracción III, si transcurrido el plazo que fije el Juez el arrendador mantuviere su omisión, la autoridad judicial podrá autorizar que los montos consignados sean liberados a favor del arrendatario, única y exclusivamente para que éste ejecute y sufrague las reparaciones necesarias, previa comprobación de los presupuestos y gastos.

Artículo 1577. El Juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.

Tratándose de la falta de reparaciones u omisiones dolosas orientadas a perturbar la paz, la seguridad o la habitabilidad del arrendatario que constituyan acoso inmobiliario, el Juez condenará invariablemente al arrendador a la reparación del daño moral y a la indemnización por las afectaciones psicológicas generadas, con independencia de las sanciones administrativas o penales que resulten aplicables.

TRANSITORIOS

PRIMERO. 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.

SEGUNDO. El Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo dispondrá de un plazo no mayor a 90 días naturales, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para realizar las adecuaciones correspondientes a fin de reglamentar el procedimiento sumario de consignación a que se refiere la fracción III del artículo 1576.

PALACIO DEL PODER LEGISLATIVO Morelia, Michoacán de Ocampo, a 14 de octubre de 2026.

ATENTAMENTE

DIP. DAVID MARTÍNEZ GOWMAN

Integrante del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México

La firma de la presente foja, forma parte integral de la iniciativa que reforma los artículos 1576 y 1577 del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, presentada por el Diputado Local David Martínez Gowman.