

MESA DIRECTIVA

Dip. Baltazar Gaona García

Presidencia

Dip. Nalleli Julieta Peraza Huerta

Vicepresidencia

Dip. Jaqueline Avilés Osorio

Primera Secretaría

Dip. David Martínez Gowman

Segunda Secretaría

Dip. Teresita de Jesús Herrera Maldonado

Tercera Secretaría

JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA

Dip. Giulianna Bugarini Torres

Presidencia

Dip. Sandra María Arreola Ruiz

Integrante

Dip. J. Reyes Galindo Pedraza

Integrante

Dip. José Antonio Salas Valencia

Integrante

Dip. Marco Polo Aguirre Chávez

Integrante

Dip. Adriana Campos Huirache

Integrante

Dip. Grecia Jennifer Aguilar Mercado

Integrante

Dip. Conrado Paz Torres.

Integrante

Dip. Baltazar Gaona García

Integrante

SECRETARÍA DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS

Mtro. Fernando Chagolla Cortés

Secretario de Servicios Parlamentarios

Lic. Homero Merino García

Director General de Servicios de

Apoyo Parlamentario

Coordinador de Biblioteca, Archivo

y Asuntos Editoriales

Lic. María Guadalupe González Pérez

Jefe del Departamento de Asuntos Editoriales

La GACETA PARLAMENTARIA es una publicación elaborada por el DEPARTAMENTO DE ASUNTOS EDITORIALES. *Corrector de Estilo:* Juan Manuel Ferreyra Cerriteño. *Formación, Reporte y Captura de Sesiones:* Gerardo García López, Juan Arturo Martínez Ávila, María del Socorro Barrera Franco, Mónica Ivonne Sánchez Domínguez, Moises Cruz Fonseca, Nadia Montero García Rojas, Paola Orozco Rubalcava, Perla Villaseñor Cuevas, Víctor Iván Reyes Mota, Itzel Arias Martínez, Alejandro Solorzano Álvarez, Alejandra Lizeth Munguía Martínez.

HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

SEPTUAGÉSIMA SEXTA LEGISLATURA

Tercer Año de Ejercicio

Primer Periodo Ordinario de Sesiones

INICIATIVA CON PROYECTO DE
DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA
LA FRACCIÓN VI AL ARTÍCULO 1572
DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO
DE MICHOACÁN DE OCAMPO,
PRESENTADA POR EL DIPUTADO
INDEPENDIENTE CARLOS ALEJANDRO
BAUTISTA TAFOLLA.

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

El suscrito, diputado Carlos Alejandro Bautista Tafolla, integrante de la Septuagésima Sexta Legislatura del H. Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, en ejercicio de las facultades 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, presento ante esta Soberanía la *Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona la fracción VI al artículo 1572 del Código Civil Para el Estado de Michoacán de Ocampo*, de conformidad con la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El arrendamiento constituye una de las figuras jurídicas de mayor importancia dentro de las relaciones civiles, debido a que permite a una persona disponer temporalmente del uso y goce de un bien a cambio de una contraprestación determinada, generalmente mediante el pago periódico de una renta. Esta figura tiene una amplia presencia en la vida cotidiana, particularmente tratándose de inmuebles destinados a casa habitación, establecimientos comerciales, oficinas y otros espacios utilizados por las personas para satisfacer necesidades personales, familiares o económicas.

Por la naturaleza de esta relación jurídica, resulta indispensable que tanto el arrendador como el arrendatario cuenten con mecanismos que les permitan acreditar de manera sencilla y objetiva el cumplimiento de las obligaciones que derivan del contrato de arrendamiento. Entre dichas obligaciones destaca, por su importancia, el pago de la renta, toda vez que constituye la contraprestación principal a cargo del arrendatario y, al mismo tiempo, uno de los derechos esenciales del arrendador.

En la práctica, no obstante, es frecuente que las relaciones de arrendamiento se desarrollen sin que exista un adecuado respaldo documental. Existen casos en los que las partes celebran contratos de manera verbal, mediante acuerdos informales o incluso a través de documentos privados que no contienen todos los elementos necesarios para acreditar con precisión las condiciones de la relación jurídica. A esta situación se suma que, aun cuando

existe un contrato escrito, en numerosas ocasiones los pagos de las mensualidades se realizan en efectivo sin que el arrendador proporcione al arrendatario un recibo o comprobante que permita acreditar el cumplimiento de dicha obligación.

Esta circunstancia puede generar incertidumbre y conflictos entre las partes, particularmente cuando posteriormente surge una controversia respecto de si determinada mensualidad fue o no cubierta. La ausencia de un comprobante puede colocar tanto al arrendatario como al arrendador en una situación de inseguridad jurídica, pues dificulta demostrar objetivamente cuándo se realizó un pago, cuál fue su monto y a qué periodo correspondió.

Por ello, la presente propuesta tiene como finalidad establecer expresamente en el Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo la obligación del arrendador de entregar al arrendatario un comprobante por cada mensualidad de renta que sea efectivamente pagada, haciendo constar, cuando menos, la fecha del pago, el monto recibido y el periodo al que corresponda.

La incorporación de esta obligación responde a la necesidad de fortalecer la certeza jurídica de las relaciones de arrendamiento, entendida como la posibilidad de que las partes conozcan y puedan acreditar con claridad los derechos y obligaciones que les corresponden. La existencia de un comprobante de pago constituye un mecanismo sencillo, accesible y de utilidad práctica para dejar constancia del cumplimiento de una obligación contractual.

En este sentido, la medida propuesta no pretende establecer una carga excesiva para el arrendador, sino generar un mecanismo básico de documentación que contribuya a prevenir controversias. La entrega de un comprobante constituye una acción de carácter elemental que permite dejar constancia de que una determinada cantidad fue recibida en concepto de renta y respecto de un periodo específico.

Desde la perspectiva del arrendatario, contar con un comprobante de pago representa una garantía de que podrá acreditar que ha cumplido oportunamente con la obligación de cubrir la renta pactada. Esto adquiere especial relevancia cuando el pago se realiza en efectivo, pues en ausencia de un recibo existe una mayor dificultad para demostrar que la cantidad correspondiente fue efectivamente entregada.

La medida también beneficia al arrendador. Lejos de constituir una obligación establecida exclusivamente

en favor del arrendatario, la entrega de comprobantes permite al propietario mantener un registro ordenado de los pagos recibidos y de los periodos que han sido cubiertos. En caso de una controversia, dichos comprobantes pueden contribuir a esclarecer la situación y evitar reclamaciones respecto de mensualidades que efectivamente hayan sido pagadas.

Por tanto, la propuesta debe entenderse como una medida de beneficio recíproco, pues proporciona certeza documental a ambas partes y contribuye a establecer una relación de arrendamiento basada en la transparencia y en el cumplimiento verificable de las obligaciones asumidas.

Esta necesidad resulta todavía más evidente cuando se trata de contratos de arrendamiento celebrados de manera informal. En diversos casos, las personas acuerdan el arrendamiento de un inmueble mediante convenios verbales o acuerdos sencillos, sin formalizar por escrito todas las condiciones de la relación. Si a ello se agrega la inexistencia de recibos o comprobantes de los pagos efectuados, puede generarse una situación de vulnerabilidad para ambas partes.

En tales circunstancias, un comprobante de pago puede constituir uno de los pocos elementos objetivos con los que cuenten las partes para acreditar la existencia y cumplimiento de la relación de arrendamiento. Por ello, establecer esta obligación en la legislación civil estatal contribuiría a reducir los espacios de incertidumbre que pueden surgir en este tipo de relaciones.

La propuesta encuentra sustento en los principios de seguridad y certeza jurídica, que constituyen elementos esenciales del Estado de Derecho. Las relaciones jurídicas entre particulares deben desarrollarse bajo reglas claras que permitan a las personas conocer sus derechos, cumplir sus obligaciones y contar con medios razonables para acreditar sus actos.

La obligación propuesta tampoco debe entenderse como una modificación a la esencia del contrato de arrendamiento. Por el contrario, se trata de incorporar un mecanismo complementario que permita documentar el cumplimiento de una de las obligaciones principales del arrendatario.

De igual manera, la medida guarda relación con el principio de buena fe que debe prevalecer en las relaciones jurídicas. El arrendamiento supone una relación de confianza entre las partes, en la que ambas deben actuar con responsabilidad y transparencia. La entrega del comprobante permite formalizar una

actuación que, aunque sencilla, puede adquirir especial relevancia cuando posteriormente exista alguna discrepancia.

En ese contexto, contar con documentación que permita acreditar los pagos realizados puede contribuir a prevenir conflictos innecesarios y facilitar su solución cuando éstos se presenten. Un comprobante no elimina por sí mismo la posibilidad de una controversia, pero sí proporciona un elemento objetivo que puede contribuir a esclarecer los hechos.

Por ello, la presente propuesta busca fortalecer una cultura de formalidad y responsabilidad en las relaciones de arrendamiento, particularmente en aquellos casos en los que las partes, por razones económicas, sociales o de confianza, celebran acuerdos sin recurrir a mecanismos formales de documentación.

La obligación de entregar el comprobante deberá entenderse, además, de manera sencilla y accesible. No se pretende imponer necesariamente requisitos complejos que hagan costosa o difícil su elaboración, sino garantizar que el arrendatario reciba una constancia que permita identificar, al menos, que realizó el pago, el monto entregado, la fecha en que se efectuó y la mensualidad o periodo al que corresponde.

De esta manera, se genera una herramienta que puede ser utilizada tanto en arrendamientos formalizados mediante contrato escrito como en aquellos que se hayan celebrado verbalmente, sin que la entrega del comprobante implique por sí misma sustituir las formalidades que, en su caso, establezca la legislación para determinados actos jurídicos.

La propuesta también atiende al principio de prevención, ya que resulta preferible establecer mecanismos que permitan evitar o disminuir controversias antes de que éstas se conviertan en conflictos jurídicos de mayor complejidad. La documentación de los pagos constituye una medida preventiva sencilla frente a una problemática que puede generar consecuencias importantes para las partes.

En este sentido, la obligación del arrendador de entregar un comprobante por cada mensualidad recibida contribuye a equilibrar la relación jurídica, al proporcionar al arrendatario un medio para acreditar el cumplimiento de su obligación y, simultáneamente, permitir al arrendador mantener constancia de las cantidades efectivamente recibidas.

La medida también favorece la transparencia en las relaciones patrimoniales entre particulares, al generar

un registro básico de las operaciones realizadas. En una sociedad en la que una parte importante de las relaciones de arrendamiento se desarrolla mediante acuerdos informales, fortalecer los mecanismos de comprobación constituye una herramienta de protección jurídica que puede beneficiar a ambas partes.

Por lo anterior, la incorporación de esta obligación al Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo representa una medida razonable, proporcional y de fácil cumplimiento, cuyo objetivo principal consiste en otorgar mayor certeza a las partes que intervienen en un contrato de arrendamiento.

La propuesta parte de una premisa sencilla: quien paga una renta debe contar con una constancia de que realizó dicho pago y quien recibe la renta debe contar con un registro de la cantidad que recibió y del periodo al que corresponde. Esta medida permite reducir la incertidumbre, fortalecer la buena fe contractual y prevenir controversias derivadas de la falta de documentación.

En consecuencia, establecer expresamente que el arrendador deberá entregar al arrendatario un comprobante por cada mensualidad de renta recibida constituye una medida que fortalece la seguridad jurídica de las relaciones civiles en el Estado de Michoacán y proporciona a ambas partes una herramienta accesible para acreditar el cumplimiento de sus respectivas obligaciones.

Finalmente, esta reforma busca que las relaciones de arrendamiento, independientemente de que se hayan celebrado mediante un contrato escrito o de manera informal, cuenten con un elemento mínimo de certeza respecto del cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas de ellas. La entrega del comprobante de pago no representa únicamente una formalidad administrativa, sino un mecanismo de protección para ambas partes, capaz de prevenir conflictos, facilitar su solución y contribuir a relaciones contractuales más transparentes, equilibradas y seguras.

Por estas razones, resulta necesario incorporar al Código Civil de nuestro Estado la obligación del arrendador de entregar al arrendatario un comprobante de pago por cada mensualidad de renta recibida, en el que se identifique el monto, la fecha y el periodo correspondiente, fortaleciendo así la certeza jurídica, la transparencia y la seguridad de las relaciones de arrendamiento en beneficio tanto de propietarios como de arrendatarios.

CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO	
TEXTO VIGENTE	PROPUESTA
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR	DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR
Artículo 1572. El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:	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;	I. al III. ...
II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;	IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;
III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;	V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento; y,
IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; y,	VI. A entregar al arrendatario comprobante de pago por cada mensualidad de renta que éste realice, en el que se haga constar la fecha, el monto pagado y el periodo correspondiente.
V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.	

Por lo anteriormente expuesto y fundado, pongo a consideración del Pleno la presente iniciativa con Proyecto de

DECRETO

Único. Se adiciona la fracción VI al artículo 1572 del Código Civil Para el Estado de Michoacán de Ocampo.

Artículo 1572. El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I. al III. ...

IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;

V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento; y,

VI. A entregar al arrendatario comprobante de pago por cada mensualidad de renta que éste realice, en el que se haga constar la fecha, el monto pagado y el periodo correspondiente.

TRANSITORIOS

Primero. Notifíquese el presente Decreto al Titular del Poder Ejecutivo del Estado, para su conocimiento y efectos legales procedentes.

Segundo. 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.

DADO EN EL PALACIO DEL PODER Legislativo,
Morelia, Michoacán de Ocampo, a los 01 días del mes
de octubre del año 2026.

Atentamente

Dip. Carlos Alejandro Bautista Tafolla







www.congresomich.gob.mx