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 él se reforman los artículos 3 y 31 de la Ley Inquilinaria del Estado de Michoacán***, con base en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El arrendamiento de bienes inmuebles constituye una actividad muy noble y de gran importancia social y económica, ya que permite que las personas propietarias obtengan un beneficio legítimo de su patrimonio, al mismo tiempo que brinda a otras personas la oportunidad de acceder a una vivienda, un local comercial o un espacio para desarrollar sus actividades sin necesidad de adquirir una propiedad. Esta actividad representa una alternativa que favorece la movilidad de las personas, el desarrollo de pequeños negocios y el aprovechamiento de los bienes inmuebles,

además de generar ingresos para numerosas familias que encuentran en el arrendamiento una forma de sostener su economía.

La relación de arrendamiento se construye a partir de la confianza entre quien otorga el uso de un inmueble y quien lo recibe. El propietario permite que otra persona haga uso de un bien que forma parte de su patrimonio, bajo el entendimiento de que será destinado al propósito convenido y que se respetarán las condiciones establecidas. Por su parte, el arrendatario adquiere la obligación de utilizar el inmueble de manera responsable, cumplir con los compromisos asumidos y respetar las disposiciones legales aplicables. Por ello, el arrendamiento no debe entenderse únicamente como una relación económica, sino también como un acuerdo que requiere responsabilidad, honestidad y buena fe de ambas partes.

No obstante, esta relación de confianza puede verse afectada cuando el arrendatario utiliza el inmueble para realizar actividades ilícitas o permite que terceras personas lo utilicen con ese propósito. Se trata de situaciones especialmente delicadas, porque el propietario puede desconocer por completo lo que ocurre dentro de su propiedad y, aun así, verse involucrado en las consecuencias legales que se generan a partir de esas conductas. El hecho de que una persona entregue un inmueble en arrendamiento no significa que tenga conocimiento, control o participación en todas las actividades que el inquilino realiza durante el tiempo que permanece en él.

Cuando un inmueble es utilizado para la comisión de delitos, puede quedar sujeto a investigaciones, aseguramientos u otras medidas adoptadas por las autoridades competentes. Aunque estas actuaciones pueden ser necesarias para esclarecer los hechos y garantizar la aplicación de la ley, también pueden generar consecuencias importantes para el propietario que actuó de buena fe. En estos casos, la persona propietaria puede perder temporalmente la posibilidad de ingresar, utilizar, rentar nuevamente o disponer de su inmueble, aun cuando no haya intervenido en las actividades ilícitas que dieron origen a la investigación.

La problemática se vuelve todavía más compleja cuando el propietario debe realizar distintas gestiones para demostrar que es el legítimo titular del inmueble, que existía una relación contractual con el arrendatario y que desconocía el uso ilícito que se estaba dando a su propiedad. Durante ese proceso puede enfrentar incertidumbre jurídica, gastos relacionados con asesoría y representación legal, pérdida de ingresos por la imposibilidad de volver a rentar el inmueble y dificultades para recuperar la posesión de un bien que constituye parte de su patrimonio. En algunos casos, estas afectaciones pueden prolongarse y representar una carga considerable para personas que dependen de los ingresos del arrendamiento para cubrir sus necesidades o las de sus familias.

Es importante reconocer que no todas las personas propietarias cuentan con los mismos recursos económicos para enfrentar procedimientos legales prolongados. Para algunas familias, el inmueble que rentan representa una inversión realizada durante años, el patrimonio que han logrado construir o incluso una de sus principales fuentes de ingresos. Por ello, la afectación de una propiedad como consecuencia de las actividades ilícitas de un tercero puede trascender el ámbito estrictamente patrimonial y repercutir directamente en la estabilidad económica y familiar de quien la posee legítimamente.

En este sentido, resulta fundamental distinguir entre la persona que utiliza un inmueble para cometer un delito y aquella que únicamente lo entrega en arrendamiento, sin conocer ni participar en las actividades realizadas por el inquilino. La responsabilidad por una conducta ilícita debe determinarse conforme a las disposiciones legales aplicables y atendiendo a las circunstancias particulares de cada caso. No sería adecuado que la sola existencia de un contrato de arrendamiento o la titularidad de un inmueble se traduzcan, por sí mismas, en una presunción de participación o conocimiento de las actividades delictivas realizadas por quien lo ocupa. Proteger a las personas propietarias que actúan de buena fe no significa otorgarles inmunidad

frente a la ley ni impedir que las autoridades investiguen los hechos. Tampoco implica desconocer la importancia de las medidas que resulten necesarias para preservar indicios, asegurar bienes o desarrollar una investigación. Lo que se busca es que exista un equilibrio entre el ejercicio de las facultades de las autoridades y el respeto a los derechos de quienes, sin haber participado en una conducta ilícita, pueden resultar afectados por ella.

Por esa razón, es necesario fortalecer la certeza jurídica de las personas que participan en actividades de arrendamiento, procurando que cuenten con elementos que les permitan demostrar las condiciones en las que entregaron su propiedad y la buena fe con la que celebraron la relación contractual. La existencia de compromisos claros sobre el uso lícito del inmueble, así como la posibilidad de presentar documentación y otros elementos que acrediten el desconocimiento de las actividades ilícitas, pueden contribuir a distinguir la situación del propietario de la conducta atribuible al arrendatario.

Asimismo, debe procurarse que las solicitudes presentadas por los propietarios para revisar las medidas que afectan sus inmuebles sean atendidas con la debida oportunidad por las autoridades competentes. Cuando las razones legales que justificaron la afectación hayan dejado de existir y se acredite que el propietario es ajeno a los hechos, resulta importante que pueda solicitar la restitución de la posesión de su bien, sin enfrentar obstáculos o demoras injustificadas. Esto debe realizarse siempre con respeto a las disposiciones aplicables y sin interferir en el desarrollo de las investigaciones o procedimientos correspondientes.

La importancia de atender esta problemática también radica en generar condiciones de mayor confianza para quienes destinan parte de su patrimonio al arrendamiento. Si una persona propietaria tiene la certeza de que sus derechos serán considerados y que contará con mecanismos para defenderse ante situaciones que no dependen de su voluntad, podrá desarrollar esta actividad con mayor seguridad. De igual manera, se fortalece la responsabilidad de los arrendatarios, al dejar claro que el uso de un inmueble debe sujetarse a los fines lícitos

convenidos y que no puede convertirse en un espacio para la realización de actividades que contravengan el orden jurídico.

En consecuencia, la protección de las personas propietarias de buena fe constituye una medida necesaria para evitar que quienes cumplen con sus obligaciones y actúan legítimamente terminen soportando consecuencias desproporcionadas por las conductas de terceros. El patrimonio de una persona no debe quedar desprotegido por el simple hecho de haber confiado en otra para utilizar temporalmente un inmueble. Es indispensable reconocer que detrás de cada propiedad puede existir el esfuerzo de años de trabajo, el ahorro de una familia o una inversión destinada a garantizar su estabilidad económica.

Por lo anterior, resulta necesario fortalecer la protección jurídica de quienes rentan sus inmuebles, procurando que el ejercicio legítimo de sus derechos patrimoniales no se vea afectado injustificadamente por actividades ilícitas realizadas por sus arrendatarios. Se trata de brindar mayor certeza, promover relaciones de arrendamiento responsables y garantizar que las personas propietarias que actúan de buena fe cuenten con condiciones adecuadas para acreditar su situación y recuperar la posesión de sus bienes cuando legalmente corresponda. Así, se protege no solamente el patrimonio individual, sino también la confianza y la seguridad jurídica que deben prevalecer en una actividad de importancia para la sociedad.

Esta iniciativa se presenta bajo el cuadro comparativo siguiente:

Ley Inquilinaria del Estado de Michoacán	
Dice	**Debe decir**
Artículo 3o. El contrato de arrendamiento, para su validez deberá otorgarse por escrito, cuando la renta pase de quinientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización anual, pudiendo las partes registrarlo ante la Oficina Rentística del lugar, salvo	Artículo 3. ...

cuando el periodo del arrendamiento sea mayor a seis años o cuando hubiere anticipos de rentas por más de tres, en cuyo caso será obligatoria su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del distrito registral que corresponda, en los términos del Código Civil para el Estado de Michoacán. En él deberá constar el monto de la renta en moneda nacional y contener cuando menos las siguientes estipulaciones: I. a la V. … VI. El término del contrato; y VII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.	 I. a V. ... VI. El término del contrato; VII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley**;** **y,** **VIII. La manifestación expresa del arrendatario, suscrita bajo protesta de decir verdad y de actuar de buena fe, en la que declare que destinará el inmueble a actividades lícitas y que se abstendrá de utilizarlo, o permitir que terceros lo utilicen, para la comisión de delitos.**
Artículo 31. Los arrendadores tendrán derecho a pedir la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos: I. a la IX. ... X. Cuando el arrendador tenga conocimiento de que el arrendatario, sus familiares, las personas que viven con él, o el subarrendatario, en su caso, realicen prácticas ilícitas o alteren grave y sistemáticamente el entorno vecinal, de manera que causen perjuicio a la comunidad. En el primero de los casos, deberá mediar la correspondiente denuncia ante la autoridad por parte del arrendador; para el segundo, deberá sustentar la queja ante la autoridad municipal correspondiente y mediar testimonio de por lo menos tres vecinos que lo ratifiquen.	Artículo 31. ... I. a la IX. ... X. Cuando el arrendador tenga conocimiento de que el arrendatario, sus familiares, las personas que viven con él, o el subarrendatario, en su caso, realicen prácticas ilícitas o alteren grave y sistemáticamente el entorno vecinal, de manera que causen perjuicio a la comunidad. En el primero de los casos, deberá mediar la correspondiente denuncia ante la autoridad por parte del arrendador; para el segundo, deberá sustentar la queja ante la autoridad municipal correspondiente y mediar testimonio de por lo menos tres vecinos que lo ratifiquen.

La rescisión del contrato por cualquier otra causa, no dará derecho a indemnización alguna.	***Cuando el inmueble sea objeto de aseguramiento o de alguna medida derivada de una investigación o procedimiento por actividades ilícitas realizadas por el arrendatario, el arrendador que acredite la propiedad del inmueble, la celebración del contrato de arrendamiento de buena fe y el desconocimiento de dichas actividades, tendrá derecho a solicitar la revisión prioritaria de la medida y la restitución de la posesión del bien ante la autoridad competente.*** ***Para tal efecto, la autoridad deberá recibir y valorar de manera expedita la documentación y los elementos de prueba presentados por el arrendador, procurando resolver su solicitud dentro de un plazo razonable y evitando dilaciones injustificadas, siempre que no subsistan causas legales que justifiquen mantener el aseguramiento o la afectación del inmueble. Lo anterior, sin perjuicio de las facultades de investigación de las autoridades competentes y de las disposiciones aplicables en materia penal y de extinción de dominio.*** …

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 reforman los artículos 3 y 31 de la Ley Inquilinaria del Estado de Michoacán, para quedar como sigue:

Artículo 3. ...

I. a V. ...

VI. El término del contrato;

VII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley**; y,**

VIII. La manifestación expresa del arrendatario, suscrita bajo protesta de decir verdad y de actuar de buena fe, en la que declare que destinará el inmueble a actividades lícitas y que se abstendrá de utilizarlo, o permitir que terceros lo utilicen, para la comisión de delitos.

Artículo 31. ...

I. a la IX. ...

X. Cuando el arrendador tenga conocimiento de que el arrendatario, sus familiares, las personas que viven con él, o el subarrendatario, en su caso, realicen prácticas ilícitas o alteren grave y sistemáticamente el entorno vecinal, de manera que causen perjuicio a la comunidad. En el primero de los casos, deberá mediar la correspondiente denuncia ante la autoridad por parte del arrendador; para el segundo, deberá sustentar la queja ante la autoridad municipal correspondiente y mediar testimonio de por lo menos tres vecinos que lo ratifiquen.

Cuando el inmueble sea objeto de aseguramiento o de alguna medida derivada de una investigación o procedimiento por actividades ilícitas realizadas por el arrendatario, el arrendador que acredite la propiedad del inmueble, la celebración del contrato de arrendamiento de buena fe y el desconocimiento de dichas actividades, tendrá derecho a solicitar la revisión prioritaria de la medida y la restitución de la posesión del bien ante la autoridad competente.

Para tal efecto, la autoridad deberá recibir y valorar de manera expedita la documentación y los elementos de prueba presentados por el arrendador, procurando resolver su solicitud dentro de un plazo razonable y evitando dilaciones injustificadas, siempre que

no subsistan causas legales que justifiquen mantener el aseguramiento o la afectación del inmueble. Lo anterior, sin perjuicio de las facultades de investigación de las autoridades competentes y de las disposiciones aplicables en materia penal y de extinción de dominio.

…

TRANSITORIOS

Único. 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 de Morelia, Michoacán, a 03 de noviembre del 2026.

A T E N T A M E N T E

DIP. JUAN CARLOS BARRAGÁN VÉLEZ

LA PRESENTE HOJA CON FIRMA CORRESPONDE A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR ÉL SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 3 Y 31 DE LA LEY INQUILINARIA DEL ESTADO DE MICHOACÁN, A 03 DE NOVIEMBRE DEL 2026, PRESENTADA POR EL DIP. JUAN CARLOS BARRAGÁN VÉLEZ.

*JCBV/AMHM/cbp**