

H. CONGRESO DEL ESTADO DE YUCATÁN.

PRESENTE.

Con fundamento en lo establecido en los artículos 35 fracción I de la Constitución Política del Estado de Yucatán; 16, 17, y 22 fracción VI de la Ley de Gobierno y 68, 69 y demás disposiciones relativas y aplicables del Reglamento de la Ley de Gobierno, ambas del Poder Legislativo del Estado de Yucatán, quienes suscribimos Diputada Larissa Acosta Escalante, y el Diputado Javier Renán Osante Solís de la fracción legislativa del Partido Movimiento Ciudadano de la sexagésima cuarta legislatura del Congreso del Estado de Yucatán, presentamos a consideración de esta soberanía, la siguiente iniciativa con proyecto de **DECRETO DE REFORMA POR EL QUE SE CREA EL ARTÍCULO 1610-A Y SE AGREGA UN SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 1619 EN EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE YUCATÁN Y SE REFORMA LA FRACCIÓN XV DEL ARTÍCULO 22 DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE YUCATÁN CREANDO LA FRACCIÓN XVI, RECORRIENDO EL TEXTO VIGENTE, EN MATERIA DE REGULACIÓN DEL INCREMENTO ANUAL DEL COSTO DE LA RENTA DE CASA HABITACIÓN.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. El derecho humano a una vivienda digna y adecuada como mandato constitucional

El derecho a una vivienda digna y adecuada se encuentra reconocido expresamente en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual establece el derecho a disfrutar de una vivienda digna, y que el Estado deberá instrumentar los apoyos necesarios para alcanzar dicho objetivo.¹

¹ Comisión Nacional de los Derechos Humanos. (2025). *Recomendación 127/2025: Derecho humano a la vivienda digna*. CNDH.

Este reconocimiento no constituye una declaración programática ni una aspiración abstracta, sino un **mandato constitucional vinculante** para todas las autoridades del Estado mexicano, incluidas las legislaturas locales, quienes se encuentran obligadas a adoptar medidas normativas, administrativas y de política pública que hagan efectivo dicho derecho.²

En este sentido, la vivienda no puede entenderse exclusivamente como un bien de mercado sujeto únicamente a las reglas de la oferta y la demanda. Al ser reconocido como derecho humano, posee una **dimensión social y jurídica** que exige la intervención del Estado cuando las dinámicas del mercado generan condiciones que dificultan o impiden su acceso, permanencia o disfrute en condiciones de dignidad, seguridad y estabilidad.³

Por ello, **la función del Estado no se debe limitar a promover la producción de vivienda o facilitar su adquisición**, sino también a **regular aquellas relaciones entre particulares que, por su impacto social, inciden directamente en el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda**, como lo es el arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación.⁴

Cuando las prácticas contractuales o los incrementos desproporcionados en el precio de las rentas colocan a las personas en una situación de vulnerabilidad habitacional, el Estado no sólo puede intervenir: **está constitucionalmente obligado a hacerlo**, a fin de garantizar que el derecho a la vivienda no quede subordinado a dinámicas económicas que lo vacíen de contenido real.⁵

² Idem.

³ Gaceta Parlamentaria. (2025). *Derecho humano a la vivienda adecuada y su interpretación a la luz del derecho internacional*. Cámara de Diputados.

⁴ Ibidem,

⁵ Ibidem.

2. La vivienda como condición material para el ejercicio de otros derechos fundamentales

La vivienda constituye mucho más que un espacio físico: es la **base material que permite la organización de la vida cotidiana** y, con ello, el ejercicio efectivo de múltiples derechos fundamentales⁶. Sin condiciones mínimas de estabilidad, asequibilidad y permanencia en la vivienda, los derechos reconocidos constitucionalmente se ven reducidos a formulaciones teóricas, carentes de eficacia real.

Cuando el acceso a la vivienda o su permanencia depende de incrementos imprevisibles o desproporcionados en el costo de la renta, se genera una situación de **inseguridad habitacional** que impacta de manera transversal en la vida de las personas. Esta inseguridad afecta la continuidad de los proyectos educativos, laborales y familiares, debilita los vínculos comunitarios y limita el acceso constante a servicios esenciales, creando un entorno de vulnerabilidad estructural.⁷

La incertidumbre en torno a la vivienda impacta de forma desproporcionada a quienes se encuentran en situaciones de mayor vulnerabilidad económica, particularmente a **personas jóvenes, hogares monoparentales, familias trabajadoras y quienes dependen de ingresos fijos o limitados**, generando ciclos de precariedad difíciles de revertir⁸.

3. La relación directa entre el costo de la renta y la vulneración del derecho a la vivienda

⁶ Ibidem.

⁷ Infobae. (2025, septiembre 21). *Crisis de alquiler en CDMX: rentas 45% más caras y desplazamiento de habitantes*. Infobae.

⁸ Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2020). *Encuesta Nacional de Vivienda*.

La tendencia reciente en Yucatán y, de manera más visible, en la ciudad de Mérida, muestra una presión **creciente sobre los precios de la renta y de los inmuebles habitacionales**⁹. La demanda de vivienda en la capital yucateca ha crecido en torno al **5.1 % anual**, acompañada de un incremento promedio de la renta cercano al **14 % en 2025**, superando con frecuencia los ajustes asociados únicamente a la inflación local o federal.

Los precios promedio de renta en Mérida también reflejan esta dinámica. En algunos reportes, el costo de arrendamiento de un departamento de dos recámaras se ha ubicado alrededor de **12,000 pesos mensuales**, con variaciones al alza según ubicación y tipo de inmueble. En ciertos segmentos residenciales de mayor plusvalía, los promedios de renta de casas pueden incluso superar los **30,000 pesos mensuales**.

En este contexto, los aumentos abruptos en las rentas generan **inseguridad habitacional**, entendida como la imposibilidad de planificar la permanencia en un inmueble a mediano y largo plazo, lo cual expone a las personas a desplazamientos forzados, pérdida de redes comunitarias y ruptura de la continuidad de su vida cotidiana. Esta situación no sólo compromete la calidad de vida, sino que coloca a las personas arrendatarias en una posición de vulnerabilidad estructural frente al arrendador.

La ausencia de reglas claras respecto a los incrementos en el costo de la renta permite prácticas discrecionales que alteran de manera sustancial el equilibrio contractual y debilitan la protección del derecho a la vivienda¹⁰, especialmente en entornos urbanos con alta presión inmobiliaria. Esta discrecionalidad genera un entorno de

⁹ Infobae. (2025, septiembre 21). *Crisis de alquiler en CDMX: rentas 45% más caras y desplazamiento de habitantes*. Infobae.

¹⁰ MoradaUno. (2025). *Ley de Arrendamiento CDMX 2025: Cambios y cómo te afecta*.

incertidumbre que afecta de manera desproporcionada a las personas arrendatarias, quienes suelen enfrentar limitadas alternativas habitacionales.

Por ello, la intervención legislativa en materia de arrendamiento de casa habitación responde a la necesidad de **reconocer el impacto jurídico del precio de la renta** y de establecer límites razonables que impidan que los incrementos económicos se traduzcan en una vulneración sistemática del derecho a la vivienda. Regular el costo del arrendamiento **no** implica desconocer la libertad contractual, sino **armonizarla con la protección de derechos humanos y el interés social**, garantizando condiciones mínimas de estabilidad, previsibilidad y justicia contractual.

4. La gentrificación como fenómeno urbano que encarece la vida y profundiza la desigualdad en Yucatán

La gentrificación, entendida como el proceso mediante el cual determinadas zonas urbanas incrementan su valor a partir de nuevas dinámicas económicas, turísticas o residenciales, no es en sí misma negativa¹¹. Sin embargo, **cuando ocurre sin reglas claras ni mecanismos de protección social**, produce efectos adversos que impactan de manera directa a la población local, especialmente a quienes dependen del arrendamiento como única forma de acceso a la vivienda.

Entre estos efectos se encuentran el **incremento sostenido y acelerado de las rentas**, la sustitución del uso habitacional permanente por esquemas de renta temporal o de corto plazo, y el desplazamiento progresivo de personas y familias¹² que

¹¹ Janoschka, M. (2014). *Gentrificación y Desplazamiento en Ciudades en Disputa*.

¹² Ibidem.

históricamente han habitado dichas zonas, pero que ya no pueden asumir los nuevos costos del mercado inmobiliario.

En Yucatán, estas dinámicas adquieren características particulares debido a su crecimiento demográfico reciente, la llegada constante de población proveniente de otras entidades y países, así como la expansión de modelos de vivienda orientados a segmentos de alto poder adquisitivo. La combinación de estos factores ha generado un **desequilibrio entre la oferta de vivienda accesible y la demanda real de la población trabajadora local**, presionando al alza los precios de la renta incluso en zonas tradicionalmente populares.

La ausencia de límites claros en los incrementos de renta permite que la revalorización del suelo urbano se traslade de manera directa e inmediata a las personas arrendatarias¹³, sin considerar su capacidad económica ni la necesidad de garantizar la permanencia en sus comunidades. Este fenómeno no sólo encarece la vida cotidiana, sino que **profundiza la desigualdad territorial**, fragmenta el tejido social y debilita la cohesión comunitaria.

En este contexto, la regulación del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación se presenta como una **herramienta legítima y necesaria** para mitigar los efectos excluyentes de la gentrificación, proteger a la población local frente a desplazamientos involuntarios y asegurar que el desarrollo urbano en Yucatán se realice bajo criterios de equidad, inclusión y justicia social.

5. El impacto del aumento desmedido de rentas en familias, jóvenes y personas trabajadoras

Todo esto, tiene efectos directos en la vida de las personas, particularmente en **familias, jóvenes y personas trabajadoras**,

¹³ Ibidem.

quienes dependen del arrendamiento como principal y en muchos casos única— vía de acceso a la vivienda¹⁴.

Para las familias, el aumento constante de la renta implica destinar una proporción cada vez mayor de sus ingresos al pago de la vivienda, reduciendo los recursos disponibles para alimentación, salud, educación y otros gastos esenciales¹⁵.

Estos impactos no se presentan de manera aislada, sino que se acumulan y refuerzan entre sí, generando escenarios de precarización habitacional que afectan de forma desproporcionada a quienes ya se encuentran en condiciones de mayor vulnerabilidad económica. La falta de regulación en los incrementos de renta reproduce desigualdades estructurales y limita el acceso efectivo al derecho a la vivienda.

6. La necesidad de certeza jurídica y equilibrio contractual en el arrendamiento de casa habitación.

El arrendamiento de casa habitación, como figura clásica del derecho civil, hoy se desarrolla en un contexto de profunda asimetría entre las partes¹⁶. **En la práctica, el arrendador suele imponer condiciones a través de contratos de adhesión, en los que el arrendatario se limita a aceptar cláusulas previamente redactadas, sin margen real de negociación. Esta desigualdad estructural se agrava cuando se permiten incrementos discrecionales en la renta, que no responden a criterios objetivos y colocan al arrendatario en una situación permanente de incertidumbre jurídica y económica.**

Frente a este escenario, la intervención normativa no busca restringir la libertad contractual, sino restablecer el equilibrio entre las partes.

¹⁴ Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2020). *Encuesta Nacional de Vivienda*.

¹⁵ Ibidem.

¹⁶ MoradaUno. (2025). *Ley de Arrendamiento CDMX 2025: Cambios y cómo te afecta*.

Regular no es prohibir: es dotar al mercado de reglas claras, previsibles y equitativas que permitan a ambas partes conocer de antemano el alcance de sus derechos y obligaciones¹⁷. La certeza jurídica es un pilar del derecho civil y su ausencia no fortalece al mercado, lo debilita; por ello, establecer límites razonables y mecanismos objetivos en el arrendamiento de vivienda es una medida de justicia contractual y de estabilidad social.

7. La actualización anual conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor como mecanismo objetivo y razonable.

La propuesta de vincular la actualización anual de la renta al Índice Nacional de Precios al Consumidor no responde a una decisión arbitraria, política o discrecional¹⁸. Por el contrario, se trata de un mecanismo objetivo que elimina la subjetividad en los incrementos y sustituye la incertidumbre por una regla clara y verificable. El INPC no fija precios ni congela rentas; simplemente establece un parámetro técnico para actualizar su valor de manera proporcional al comportamiento real de la economía.

El INPC es un indicador público, técnico y reconocido a nivel nacional¹⁹, elaborado por una institución autónoma y utilizado de forma generalizada en múltiples relaciones jurídicas y económicas. **Su incorporación como referencia en los contratos de arrendamiento blinda la medida frente a señalamientos de intervencionismo,** ya que no implica control estatal de precios, sino la adopción de un estándar neutral que protege tanto al arrendador al preservar el valor real de su ingreso como al arrendatario, al impedir aumentos injustificados o desproporcionados.

¹⁷ MoradaUno. (2025). *Ley de Arrendamiento CDMX 2025: Cambios y cómo te afecta*.

¹⁸ MoradaUno. (2025). *Ley de Arrendamiento CDMX 2025: actualización de rentas basada en el INPC*.

¹⁹ Ibidem.

8. La facultad del legislador local para regular el arrendamiento en protección del interés social.

El legislador local cuenta con plena competencia para regular las relaciones de arrendamiento, al tratarse de una materia de naturaleza civil²⁰, expresamente reservada a las entidades federativas. **Esta facultad no es excepcional ni novedosa, sino parte del diseño constitucional que reconoce** la capacidad de los congresos locales para adecuar el marco normativo a las realidades sociales y económicas de su territorio, especialmente cuando se trata de derechos vinculados a la vivienda y a la estabilidad familiar.

Además, la propiedad privada no es un derecho absoluto, sino que cumple una función social. **Cuando el acceso a la vivienda se ve afectado por prácticas contractuales desequilibradas, el Estado tiene la obligación de intervenir para proteger el interés público y el orden social.** Regular el arrendamiento de casa habitación no vulnera la propiedad, la armoniza con su función social, garantizando que el ejercicio de un derecho individual no se traduzca en una afectación desproporcionada al bienestar colectivo.

9. De la creación de la Ventanilla de Defensa del Arrendatario.

En Yucatán la relación entre arrendador y arrendatario suele estar marcada por una profunda asimetría de poder que facilita prácticas abusivas, como el cobro de depósitos o garantías superiores a los permitidos por la ley, condicionamientos indebidos o cláusulas desproporcionadas.

Aunque el artículo 1619 del Código Civil del Estado de Yucatán ya establece límites claros, en la práctica dichos derechos resultan de difícil exigibilidad, pues obligan a las personas afectadas a iniciar

²⁰ Gaceta Parlamentaria. (2025). *Derecho humano a la vivienda adecuada y obligaciones del Estado mexicano*. Cámara de Diputados.

procesos judiciales largos y costosos que desincentivan la denuncia y perpetúan dicha asimetría.

Por ello, resulta necesario dotar al Estado de un mecanismo accesible, ágil y gratuito que permita prevenir, atender y sancionar estas conductas sin trasladar la carga a quienes rentan.

La creación de la Ventanilla de Defensa del Arrendatario, a cargo del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán, permitirá acercar la justicia administrativa a la vida cotidiana de las personas, facilitar la conciliación de conflictos, garantizar la restitución inmediata de cobros indebidos e imponer sanciones efectivas a quienes incumplan la ley.

Este apartado deja claro que **la reforma es constitucional, válida y necesaria**, no invasiva ni excesiva.

Para ilustrar la propuesta se presenta el siguiente:

TEXTO NORMATIVO VIGENTE	TEXTO NORMATIVO PROPUESTO
CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE YUCATÁN SIN CORRELATIVO	CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE YUCATÁN ARTÍCULO 1610-A. Cuando se trate de arrendamiento de bienes inmuebles destinadas para Casa habitación, se observará lo siguiente: I. El precio del arrendamiento deberá estipularse en moneda nacional, sin perjuicio de lo



dispuesto en el artículo 1572 de este Código.

II. El incremento del precio del arrendamiento pactado como renta mensual sólo podrá efectuarse una vez por cada periodo anual de vigencia del contrato. El porcentaje de dicho incremento no podrá ser mayor al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), correspondiente al periodo de enero a diciembre del año inmediato anterior, según lo publique el Banco de México.

Cualquier cláusula que contravenga las disposiciones del presente artículo se tendrá por no puesta y se considerará nula.



Artículo 1619.- Cuando para garantía del cumplimiento de un contrato de arrendamiento de predio destinado a habitación, el arrendador exija fianza y el arrendatario no pueda darla, no podrá el arrendador exigir más garantía que el depósito de dinero que corresponde a un mes de renta.	Artículo 1619.- Cuando para garantía del cumplimiento de un contrato de arrendamiento de predio destinado a habitación, el arrendador exija fianza y el arrendatario no pueda darla, no podrá el arrendador exigir más garantía que el depósito de dinero que corresponde a un mes de renta. Toda cláusula que establezca una garantía o depósito superior será nula de pleno derecho. El arrendatario podrá exigir la devolución inmediata del excedente y denunciar al arrendador ante la autoridad competente, quien podrá imponer multa.
---	---

LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE YUCATÁN. Artículo 22.- Para los efectos de esta Ley, el Instituto tendrá las siguientes atribuciones: De la Fracción I a la XIV... XV.- Las demás que le otorguen esta Ley y demás disposiciones legales y normativas aplicables.	LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE YUCATÁN. Artículo 22.- Para los efectos de esta Ley, el Instituto tendrá las siguientes atribuciones: De la Fracción I a la XIV... XV.- El Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán, a través de la Ventanilla de Defensa del Arrendatario, tendrá la atribución de vigilar el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 1619 del Código Civil del Estado, para recibir quejas, investigar presuntas infracciones, sustanciar procedimientos administrativos y, en su caso, imponer las sanciones correspondiente, que podrán ser multas de 100 a 500 unidades de medida y actualización; y la devolución inmediata del monto cobrado en exceso a favor del arrendatario. XVI. Las demás que le otorguen esta Ley y demás disposiciones legales y normativas aplicables.
---	---



PROYECTO DE DECRETO DE DECRETO DE REFORMA POR EL QUE SE CREA EL ARTÍCULO 1610-A Y SE AGREGA UN SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 1619 EN EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE YUCATÁN Y SE REFORMA LA FRACCIÓN XV DEL ARTÍCULO 22 DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE YUCATÁN CREANDO LA FRACCIÓN XVI, RECORRIENDO EL TEXTO VIGENTE, EN MATERIA DE REGULACIÓN DEL INCREMENTO ANUAL DEL COSTO DE LA RENTA DE CASA HABITACIÓN.

ARTÍCULO PRIMERO.- SE CREA EL ARTÍCULO 1610-A EN EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE YUCATÁN PARA QUEDAR COMO SIGUE:

ARTÍCULO 1610-A. Cuando se trate de arrendamiento de bienes inmuebles destinadas para Casa habitación, se observará lo siguiente:

I. El precio del arrendamiento deberá estipularse en moneda nacional, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 1572 de este Código.

II. El incremento del precio del arrendamiento pactado como renta mensual sólo podrá efectuarse una vez por cada periodo anual de vigencia del contrato. El porcentaje de dicho incremento no podrá ser mayor al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), correspondiente al periodo de enero a diciembre del año inmediato anterior, según lo publique el Banco de México.

Cualquier cláusula que contravenga las disposiciones del presente artículo se tendrá por no puesta y se considerará nula.



ARTÍCULO SEGUNDO.- SE REFORMA LA FRACCIÓN XV DEL ARTÍCULO 22 DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE YUCATÁN CREANDO LA FRACCIÓN XVI, RECORRIENDO EL TEXTO VIGENTE PARA QUEDAR COMO SIGUE:

Artículo 22.- Para los efectos de esta Ley, el Instituto tendrá las siguientes atribuciones:

De la Fracción I a la XIV...

XV.- El Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán, a través de la Ventanilla de Defensa del Arrendatario, tendrá la atribución de vigilar el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 1619 del Código Civil del Estado, para recibir quejas, investigar presuntas infracciones, sustanciar procedimientos administrativos y, en su caso, imponer las sanciones correspondiente, que podrán ser multas de 100 a 500 unidades de medida y actualización; y la devolución inmediata del monto cobrado en exceso a favor del arrendatario.

XVI. Las demás que le otorguen esta Ley y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Primero. Entrada en vigor

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

Segundo. Plazo para modificaciones reglamentarias.

Dentro de los noventa días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, el Poder Ejecutivo del Estado, por conducto del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán, deberá realizar las adecuaciones reglamentarias, administrativas y presupuestales necesarias para la implementación del presente decreto.

Para tal efecto, deberá crear y poner en operación la Ventanilla de Defensa del Arrendatario, así como expedir los lineamientos y procedimientos que regulen su funcionamiento, los mecanismos de recepción de quejas, conciliación, verificación, sustanciación de procedimientos administrativos y la imposición de sanciones previstas en esta Ley.

Dado en la sede del Recinto del Poder Legislativo, en la ciudad de Mérida, Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, a los 04 días del mes de febrero de 2026.



Dip. Larissa Acosta Escalante



Dip. Javier Renán Osante Solís

SE ADHIERE A LA
INICIATIVA:

Itzel Falla Uribe

