



NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

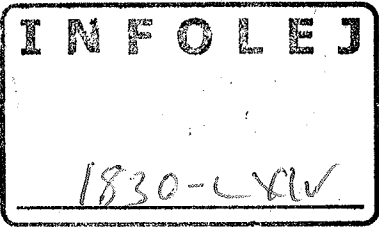
GOBIERNO DE JALISCO

H. CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO PRESENTE.

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

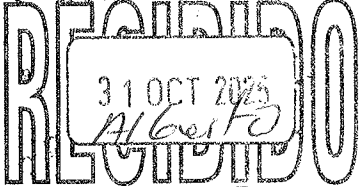
La que suscribe **MARIANA CASILLAS GUERRERO**, Diputada integrante del Grupo Parlamentario de Futuro, en uso de las facultades que me confieren los artículos 28 fracción 1 y 35 de la Constitución Política del estado de Jalisco y 26 párrafo 1 fracción XI, 135 párrafo 1 fracción I y 142 de Ley Orgánica del Poder Legislativo ambos ordenamientos del Estado de Jalisco, someto a la consideración de esta Asamblea, la siguiente **Iniciativa de Ley que reforma los artículos 1995 del Código Civil del Estado de Jalisco, en materia de protección contra el acoso inmobiliario, para lo cual hago la siguiente:**



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

3909

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS



HORA 18:30

- I. Es una facultad soberana del Congreso de Jalisco legislar en todas las ramas del orden interior del Estado, expedir leyes y ejecutar actos sobre materias que le son propias, salvo aquellas concedidas al Congreso de la Unión conforme al Pacto Federal en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tal como lo dispone el artículo 35 fracción I, de la Constitución Política del Estado de Jalisco.
- II. Es un derecho de los diputados de este Congreso del Estado de Jalisco, presentar **iniciativas de Ley, decreto o acuerdo legislativo** en materia de competencia estatal, conforme a lo dispuesto por el artículo 27 fracción I de la vigente Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco.
- III. El Estado mexicano reconoce el **derecho humano a una vivienda digna y decorosa en el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM; 1017/2025)**; mientras que la **Ley de Vivienda (LV; 2006/2025)** es la ley reglamentaria y de ordenamiento que establece instrumentos y apoyos para hacerlo efectivo.¹ En materia urbana, también existe la **Ley General de**

¹ 1.Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM, 1917/2025). Diario Oficial de la Federación, 5 de febrero de 1917. Última reforma publicada el 15 de abril de 2025 ; Ley de Vivienda (LV, 2006/2025). Diario Oficial de la Federación, 27 de junio de 2006. Última reforma publicada el 24 de abril de 2025.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAH, 2016/2024), la cual fija un esquema de concurrencia entre la federación, entidades federativas y municipios para planear y ordenar el territorio y los asentamientos humanos; esto habilita a Jalisco a dictar normas protectoras específicas para el arrendamiento de casa-habitación.² Estas bases constitucionales y legales obligan a prevenir prácticas que vulneren el goce pacífico de la vivienda y a garantizar recursos efectivos frente a violaciones.

A nivel local, el **Código Civil de Jalisco** (CCEJ; 1995/2025) ya reconoce **deberes del arrendador** (reparaciones, conservación y, con límites hoy discutibles, garantía del uso o goce pacífico), lo que justifica precisar y reforzar estas obligaciones para la casa-habitación y cerrar vacíos que permiten el hostigamiento.³

En el plano internacional, el **Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales** (CDESC; 1991) ha precisado que el **derecho a la vivienda adecuada incluye la seguridad jurídica de la tenencia y la protección contra el hostigamiento, y que los desalojos forzosos nunca deben dejar a personas sin vivienda cuando carezcan de recursos**, imponiendo al Estado medidas de protección y reasentamiento.⁴ Convencionalmente, el **artículo 11.1 del (PIDESC; 1966)** y la **Observación General N° 4** también definen los contenidos de vivienda adecuada (**seguridad de la tenencia, habitabilidad, asequibilidad y protección contra injerencias arbitrarias**); la **Observación General N° 7** **prohíbe desalojos forzosos sin garantías y exige medidas cuando las personas carecen de recursos**. Estas fuentes obligan a desarrollar remedios eficaces contra el acoso inmobiliario como forma de injerencia ilegítima que erosiona el derecho a la vivienda.⁵ Estas obligaciones de respeto, protección y

² Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH, 2016/2025). Diario Oficial de la Federación, 21 de julio de 1976. Última reforma publicada el 5 de febrero de 2025.

³ Código Civil del Estado de Jalisco (CCEJ, 1995/2025). Periódico Oficial del Estado de Jalisco, 25 de octubre de 1995. Última reforma publicada el 10 de abril de 2025.

⁴ Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CESCR). *Observación general N.º 4: El derecho a una vivienda adecuada (artículo 11.1 del Pacto)*, E/1992/23, Sexto período de sesiones, 1991.

⁵ 1. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC, 1966). Adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas mediante la resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966. Entrada en vigor el 3 de enero de 1976; 2. Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CDESC, ONU, 1985/2025); 3. Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

garantía alcanzan tanto a autoridades como a particulares (arrendadores y terceros que actúan por su cuenta), de ahí la necesidad de tipificar y sancionar el acoso en relaciones de arrendamiento de casa-habitación.

- IV. **El acoso inmobiliario comprende un conjunto de conductas destinadas a forzar la desocupación o a deteriorar, en perjuicio del inquilino, las condiciones del contrato, afectando el uso pacífico de la vivienda. Para efectos de esta iniciativa, se reconoce, como formas de acoso inmobiliario, a la negligencia deliberada en mantenimiento esencial, los cortes o interrupciones de servicios básicos, aumentos injustificados de renta o cuotas, amenazas u hostigamiento (directo o por terceros) y la presión legal o burocrática mediante el uso abusivo de procedimientos. Estas manifestaciones operan especialmente en mercados de renta tensionados y se traducen, con propósito, en desalojos de facto, pérdida de hogar y ruptura de redes escolares, laborales y comunitarias.⁶ Los impactos trascienden el vínculo contractual ya que comprometen salud, seguridad personal, estabilidad económica y la cohesión urbano-social.⁷**
- V. Existen diversos ejemplos de experiencias internacionales útiles como referencias. Para interpretarlos, es relevante la comparación regulatoria muestra **dos capas complementarias:**

(i) **definición legal clara del acoso y mecanismos civiles/administrativos de tutela inmediata;** y

(ii) **respuesta penal para conductas graves o reiteradas.**

España incorporó expresamente el acoso inmobiliario en su Ley estatal 12/2023 por el derecho a la vivienda, definiéndolo como toda acción u omisión con abuso de derecho para perturbar el uso

(CDESC, 1997). Observación General N° 7: El derecho a una vivienda adecuada (artículo 11.1 del Pacto): los desalojos forzosos. Adoptada el 20 de mayo de 1997, E/1998/22, anexo IV.

⁶ Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CDESC, ONU, 1985/2025). Órgano creado en virtud de la resolución 1985/17 del Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas (ECOSOC), de 28 de mayo de 1985.

⁷ Rodríguez, D. *El precio de la vivienda en México crece 8,2 % en 2025, más del doble que la inflación*. El País México, 13 de mayo de 2025, <https://elpais.com/mexico/2025-05-13/el-precio-de-la-vivienda-en-mexico-crece-82-en-2025-mas-del-doble-que-la-inflacion.html>.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

pacífico y crear un entorno hostil con la finalidad de forzar decisiones no deseadas sobre la vivienda; esta tipificación convive con regímenes sancionadores autonómicos (por ejemplo, Cataluña) que prevén multas elevadas frente a prácticas abusivas. El caso español muestra cómo una definición legal clara y medidas sancionatorias y de inspección fortalecen la protección de arrendatarios.⁸

En el Reino Unido, la Protection from Eviction Act 1977 tipifica el hostigamiento de ocupantes y la expulsión ilegal; y en Nueva York, el Código Administrativo §27-2005 prohíbe el *tenant harassment* y habilita acciones en el Housing Court, con un catálogo de actos y omisiones (cortes de servicios, entradas indebidas, amenazas) orientados a forzar la desocupación. Estos modelos, penales/administrativos y civiles, proporcionan herramientas útiles para el diseño jalisciense: definición, medidas cautelares inmediatas, y sanciones proporcionales.⁹

Argentina combina acercamientos tanto en lo penal como en lo administrativo. En la penal (nacional), se realiza mediante la figura de coacción y amenazas del Código Penal art. 149 bis se aplica cuando se constriñe o amenaza para forzar conductas (p. ej., desocupar).¹⁰ En lo administrativo, se hace mediante el Código Contravencional de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (también conocido como CABA) donde se tipifica el hostigamiento (art. 52 del texto ordenado), sancionando conductas intimidatorias que no alcanzan delito. Funciona como un carril administrativo/contravencional complementario.¹¹

⁸ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, BOE núm. 124, 25 de mayo de 2023. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2023-12203>.

⁹ Protection from Eviction Act 1977 (UK). Chapter 43, Recuperado de <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1977/43>.

¹⁰ Omar Breglia Arias, *Amenazas y coacciones. Art. 149 bis* (Código Penal Comentado de Acceso Libre, Asociación Pensamiento Penal). Recuperado de https://www.pensamientopenal.com.ar/system/files/art._149_bis_amenazas_y_coacciones.doc_.pdf

¹¹ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, BOE núm. 124, 25 de mayo de 2023. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2023-12203>



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

En Francia se sanciona en lo penal desde el **Code pénal art. 226-4**, que sanciona la **violación de domicilio** (intrusión o mantenimiento en la vivienda con maniobras o amenazas), relevante frente a entradas indebidas del arrendador y mediante el **art. 225-14** que sanciona someter a personas vulnerables a **condiciones de alojamiento indignas** (útil cuando el hostigamiento degrada deliberadamente la habitabilidad);¹² Adicionalmente también se regula desde el **marco civil-habitacional complementario** con la **Loi n°89-462 de 1989**, que impone al arrendador la entrega de vivienda “decente”, reforzando la tutela frente a actos que menoscaban el goce pacífico.¹³

En Estados Unidos diferentes lugares acuden a **regímenes mixtos con lo penal-civil** de forma variada. En Nueva York (NYC) cuentan con el **NYC Administrative Code**, que define **tenant harassment** en §27-2004(a)(48) y lo **prohíbe** en §27-2005(d) con hay **multas civiles** y acciones procesales en *Housing Court*. La **Guía del Fiscal General de NY** menciona sanciones que pueden llegar a **USD 10,000 por infracción subsiguiente** y otras vías de tutela.¹⁴ Por otro lado, en el Estado de **California** cuentan con el **Civil Code §1940.2**, que tipifica el **acoso del arrendador** (p. ej., amenazas, cortes de servicios para forzar la salida) con **multas civiles**; y el **§789.3** prohíbe cortar utilidades para desalojar, con **daños estatutarios** (p. ej., sanciones diarias).¹⁵

En Chile no se contempla como delito, sino como falta administrativa hacia el consumidor. La **Ley 19.496/DFL 3** (que se enfoca en proveer protección a consumidores) faculta a sancionar a **proveedores de servicios**, incluidos inmobiliarios, por prácticas abusivas, con **multas en UTM**. El art. 24 prevé rangos sancionatorios elevados para

¹² Code pénal, art. 226-1 à 226-7. République française, Légifrance. Última actualización: 15 de junio de 2025. Recuperado de https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000047899987.

¹³ Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. République française, Légifrance. Última actualización 15 de junio de 2025. Recuperado de <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310>.

¹⁴ The New York City Administrative Code, chap. 2, subcap. 1, art. 1. American Legal Publishing, eCodeALP. Septiembre de 2025. Recuperado de <https://codelibrary.amlegal.com/codes/newyorkcity/latest/NYAdmin/0-0-0-60039>.

¹⁵ California Civil Code, § 1940.2. FindLaw Staff. (1 de enero de 2024). Recuperado de <https://codes.findlaw.com/ca/civil-code/civ-sect-1940-2/>.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

infracciones y publicidad engañosa, por ejemplo.¹⁶ Desde lo **procedimental (enfocado a regular el arriendo)**, la Ley 21.461 introdujo mecanismos procesales (p. ej., **restitución anticipada**) en materia de arrendamiento. Para efectos de la misma, no se considera sanción al acoso per se, pero muestra el uso de **herramientas no penales** en conflictos locativos.¹⁷

En Colombia hay dos vías para abordar estas conductas. En la **administrativa/policial**, el **Código Nacional de Policía (Ley 1801/2016)** sanciona comportamientos contrarios a la posesión o mera tenencia, por ejemplo, **impedir el ingreso o uso del inmueble**, con **medidas correctivas y multas (art. 77)**.¹⁸ Con la **penal**, el **Código Penal**, en su **art. 182 (sobre el constreñimiento ilegal)** castiga forzar a alguien a **hacer, tolerar u omitir algo**, como **presionarlo para que abandone su vivienda**, cuando se actualizan sus elementos.¹⁹

De estas experiencias se desprenden **lecciones generales de diseño importantes**:

- (a) **catálogo legal de conductas y presunciones** para facilitar la prueba;
- (b) **medidas cautelares civiles** de ejecución inmediata (cese de actos, reconexión de servicios, acceso para reparaciones, prohibiciones de acercamiento);
- (c) **escalamiento sancionatorio y agravantes** por vulnerabilidad, violencia, concertación o participación de personas jurídicas; y

¹⁶ Ley N.º 21320, DFL 3, texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N.º 19.496 sobre protección de los derechos de los consumidores. Promulgada el 13 de septiembre de 2019; última modificación 20 de abril de 2021. Recuperada de <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1160403&idParte=&idVersion=2021-05-31>.

¹⁷ Ley 21461 (Chile, 2022). “Firma electrónica. Incorpora medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establece procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento.” Promulgada el 17 de junio de 2022. Recuperada de <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1178004>.

¹⁸ Código Nacional de Policía, art. 77. (Ley 1801 de 2014, vigente 2025). Leyes.co. Recuperado de https://leyes.co/codigo_nacional_de_policia/77.htm.

¹⁹ Código Penal, art. 182. (Colombia). Constreñimiento ilegal. Leyes.co. Recuperado de https://leyes.co/codigo_penal/182.htm.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

(d) **coordinación** entre autoridad civil, administrativa y penal para asegurar restitución, reparación integral y no repetición.

- VI. Considerando los ejemplos, la reforma es **necesaria** porque hoy existe un **vacío normativo específico** frente al acoso inmobiliario en casa-habitación, puesto que las herramientas civiles generales resultan **lentas o insuficientes** para detener daños continuos (cortes de servicios, hostigamiento, entradas indebidas) y no existen **presunciones ni cautelares** diseñadas a la medida. Es clave porque reconoce la conducta, **facilita la prueba** con sanciones **proporcionales**.²⁰

La intervención es **proporcional**, ya que prioriza la **tutela civil restaurativa** (cese, reconexión, reducción o suspensión proporcional de renta, rescisión sin penalidad, no repetición) y sólo **escalona** a sanción cuando la lesividad social lo justifica (violencia, concertación, vulnerabilidad de la víctima o uso de personas jurídicas). Asimismo, la calibración de sanciones toma como **referencia comparada** las multas y penas observadas en España, Argentina, Francia, Reino Unido, EE. UU., Chile y Colombia, adecuadas al **contexto del Estado de Jalisco** y a la **capacidad institucional local**.

- VII. El pasado 4 de febrero de 2025, el pleno del congreso del estado de Jalisco aprobó la **Agenda Legislativa de la LXIV Legislatura del Congreso del Estado de Jalisco**, documento que da cuenta de los 5 ejes principales y de las temáticas transversales con los que se busca entre otras cosas organizar el trabajo parlamentario, la presente iniciativa busca abonar al cumplimiento de los: **Eje. 1 Seguridad Ciudadana, Sub-eje de gobernabilidad; Eje 2. Desarrollo Social, Sub-eje Pobreza y desigualdad; Eje 3. Desarrollo y crecimiento económico, Sub-eje Competencias y capacidades del capital humano; Eje 4. Desarrollo sostenible del territorio, Sub-eje Gobernanza territorial y desarrollo regional; y el Eje 5. Gobierno efectivo e integridad pública, Sub-eje de Hacienda Pública**.²¹

²⁰ Rodríguez, D. *El precio de la vivienda en México crece 8,2 % en 2025, más del doble que la inflación*. El País México, 2025.

²¹ Junta de Coordinación Política. (febrero 4, 2025.). Acuerdo Legislativo que aprueba la Agenda Legislativa de la LXIV Legislatura del Congreso del estado de Jalisco, febrero 4, 2025, de Congreso del estado de Jalisco, Sitio web: https://infolej.congreso.jalisco.gob.mx/documentos/estados/R_154070.pdf



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

VIII. En síntesis, el dilema no es sobre la disputa entre mercado o derecho, es sobre cómo reconciliar el legítimo interés de propiedad y dinamismo inmobiliario con el goce efectivo del derecho a la vivienda. Frente a la tesis de una libertad contractual sin contrapesos y la antítesis de prácticas de hostigamiento que vacían de contenido la tenencia, esta iniciativa propone una síntesis normativa proporcional que ordena la relación arrendaticia, primero con remedios civiles ágiles y restaurativos para así restituir el uso pacífico, prevenir la repetición y desincentivar la violencia económica. Con ello, Jalisco deja de tolerar la expulsión por desgaste como estrategia de negocio y afirma un equilibrio claro entre la seguridad jurídica para quien invierte y arrenda y la seguridad humana para quien habita.

A efecto de sintetizar la propuesta, anexo el siguiente cuadro comparativo relativo a la propuesta:

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO		
TEXTO ACTUAL	PROPUESTA	MOTIVACIÓN
<p>TÍTULO SEXTO Del arrendamiento</p> <p>CAPÍTULO II De los derechos y obligaciones del arrendador</p> <p>Artículo 1995.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso a:</p> <p>De la I a la X [...]</p> <p>Sin correlativo...</p>	<p>TÍTULO SEXTO Del arrendamiento</p> <p>CAPÍTULO II De los derechos y obligaciones del arrendador</p> <p>Artículo 1995.- [...]</p> <p>De la I a la X [...]</p> <p>Artículo 1995 BIS. Se considera que el arrendador deja de garantizar el uso o goce</p>	<p>Se busca fortalecer los derechos del arrendatario para garantizar efectivamente el uso y goce pacífico de la vivienda, cerrando los vacíos normativos que permiten prácticas abusivas. Considerando la definición amplia del acoso inmobiliario desarrollada en la exposición de motivos, se encontró que las conductas identificadas son materia civil competente para acatar la problemática.</p>



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

	<p>pacífico del bien; en los siguientes casos:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Realice obras, reparaciones o intervenciones que afecten el uso del inmueble sin consentimiento del arrendatario; II. Ejerza amenazas verbales o físicas al arrendatario o sus familiares; III. Impida o se niegue realizar reparaciones necesarias a su cargo; IV. Modifique unilateralmente cerraduras, accesos, o coloque obstáculos materiales que impidan el ingreso al bien inmueble materia del arrendamiento; V. Se niegue a recibir la renta o a entregar los documentos que acrediten el pago de la misma; VI. Realice dos visitas o más de forma injustificada en un período menor a 30 	<p>Adicionalmente, se busca dotar al arrendatario de herramientas civiles inmediatas para denunciar y frenar conductas que afecten su seguridad, tranquilidad o estabilidad habitacional.</p> <p>Consecuentemente, el objetivo es equilibrar la relación contractual mediante sanciones proporcionales.</p>
--	---	---



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

	<p>días naturales que alteren la tranquilidad del arrendatario.</p> <p>Cuando el arrendador realice alguna conducta de las señaladas en este artículo, el arrendatario podrá dar parte al Juez, a fin de que provea lo conducente.</p> <p>El arrendador que realice alguna conducta de las señaladas en las fracciones I, III, IV, V y VI será acreedor a la pena equivalente a una multa de veinticinco a cien veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización.</p> <p>En el caso de las conductas señaladas en la fracción II, será el arrendador acreedor a la pena equivalente a una multa de cincuenta a doscientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización.</p>	
--	---	--

Con la finalidad de dar cumplimiento a lo señalado por el artículo 142 de la ley orgánica del poder legislativo me permito realizar las siguientes manifestaciones:

- a) **La necesidad y fines** que persigue esta iniciativa son establecer un marco jurídico claro y eficaz para prevenir, sancionar y reparar las prácticas de acoso inmobiliario que hoy permanecen en un vacío normativo dentro del derecho jalisciense. Se busca tutelar el derecho humano a una vivienda adecuada y el uso pacífico de la misma, frente a conductas de hostigamiento, intimidación o coacción ejercidas por arrendadores o terceros en su nombre, que vulneran la seguridad, la salud y la estabilidad



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

de las personas arrendatarias. En un contexto de creciente presión sobre el mercado de vivienda y de fenómenos urbanos que propician el desplazamiento indirecto de familias de bajos ingresos, resulta imperativo que el Estado de Jalisco actualice su legislación civil para **proteger la tenencia legítima, garantizar mecanismos ágiles de denuncia y respuesta, y disuadir las estrategias de expulsión de facto que erosionan el tejido social y urbano.** Esta iniciativa pretende **equilibrar los derechos de propiedad con la función social de la vivienda, reconociendo la asimetría estructural entre arrendador e inquilino y ofreciendo herramientas proporcionales: remedios civiles inmediatos, medidas efectivas y sanciones.** En suma, la finalidad es fortalecer la gobernanza habitacional y la justicia territorial mediante un esquema que afirme la dignidad de habitar, prevenga la violencia económica y consolide la vivienda como un bien de interés público esencial para la vida en comunidad.

b) Las **repercusiones** de aprobarse la presente iniciativa serían las siguientes:

Como **repercusión jurídica**, se espera que la aprobación de esta iniciativa fortalezca el marco jurídico estatal en materia de arrendamiento y vivienda, al incorporar por primera vez una definición en el Código Civil del Estado de Jalisco. Con ello se dota de **certeza legal** a un fenómeno que hasta ahora operaba en la ambigüedad normativa, **permitiendo al Poder Judicial actuar con criterios precisos ante situaciones de hostigamiento o coacción en relaciones de arrendamiento.** Además, se **amplía la protección de los derechos fundamentales** ya reconocidos en la Constitución, particularmente el **derecho humano a una vivienda adecuada y a la seguridad jurídica**, conforme a los compromisos internacionales asumidos por el Estado mexicano en instrumentos como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. La reforma también **contribuye a armonizar la legislación local con las tendencias contemporáneas de derecho comparado, generando una herramienta jurídica moderna, integral y garantista que refuerza la tutela judicial efectiva y previene abusos en la relación arrendaticia.**

Desde el **punto de vista económico**, la iniciativa **promueve la estabilidad del mercado de vivienda en renta al incentivar relaciones contractuales más equilibradas, transparentes y seguras entre arrendadores e inquilinos.** Al prevenir prácticas abusivas y establecer mecanismos claros de resolución de conflictos, se genera un **entorno de mayor confianza que favorece la formalización de contratos y la inversión responsable en el sector inmobiliario.** Esto repercute en una mayor **certidumbre jurídica para quienes arriendan sus propiedades y en una disminución de litigios costosos derivados de vacíos legales.** Asimismo, las **sanciones económicas**



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

previstas actúan como un incentivo para el cumplimiento de la ley y la profesionalización del arrendamiento, al tiempo que las medidas civiles que proponen soluciones ágiles que reducen la carga procesal y administrativa del sistema judicial. En conjunto, la reforma **propicia un ecosistema habitacional más justo, eficiente y predecible, que fomenta el desarrollo sostenible del mercado inmobiliario jalisciense y fortalece la economía local** a través de relaciones de arrendamiento más estables y reguladas.

En el **ámbito social**, la aprobación de esta iniciativa **representa un avance significativo en la protección de las personas arrendatarias, especialmente de aquellas en situación de vulnerabilidad, al garantizarles un acceso real y digno a la vivienda sin temor a hostigamientos o desalojos arbitrarios.** Al reconocer y sancionar el **acoso inmobiliario**, se promueve la **seguridad habitacional, la estabilidad familiar y la cohesión comunitaria, factores esenciales para la calidad de vida y el bienestar colectivo.** La reforma también contribuye a **prevenir procesos de desplazamiento silencioso que fragmentan barrios y debilitan el tejido social,** reforzando la función social del Estado en la planeación y regulación del territorio. En cuanto a las **repercusiones presupuestarias, su implementación no implica erogaciones significativas adicionales, ya que se apoya en estructuras institucionales existentes,** como el Poder Judicial, y las instancias de mediación y conciliación, que **podrán incorporar las nuevas disposiciones dentro de sus procedimientos ordinarios.** De esta manera, se impulsa una política pública de vivienda más humana y sostenible, que coloca el derecho a habitar con dignidad en el centro de la vida urbana jalisciense.

Por lo anteriormente expuesto, someto a la consideración de esta Asamblea la siguiente **INICIATIVA DE LEY:**

Que reforma los artículos 1995 del Código Civil del Estado de Jalisco.

ARTÍCULO ÚNICO: SE REFORMA EL ARTÍCULO 1995 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO, PARA QUEDAR COMO SIGUE:

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO

CAPÍTULO II

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Artículo 1995.- [...]]

De la I a la X [...]]



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Artículo 1995 BIS. Se considera que el arrendador deja de garantizar el uso o goce pacífico del bien; en los siguientes casos:

- VII. Realice obras, reparaciones o intervenciones que afecten el uso del inmueble sin consentimiento del arrendatario;
- VIII. Ejercer amenazas verbales o físicas al arrendatario o sus familiares;
- IX. Impida o se niegue realizar reparaciones necesarias a su cargo;
- X. Modifique unilateralmente cerraduras, accesos, o coloque obstáculos materiales que impidan el ingreso al bien inmueble materia del arrendamiento;
- XI. Se niegue a recibir la renta o a entregar los documentos que acrediten el pago de la misma;
- XII. Realice dos visitas o más de forma injustificada en un período menor a 30 días naturales que alteren la tranquilidad del arrendatario.

Cuando el arrendador realice alguna conducta de las señaladas en este artículo, el arrendatario podrá dar parte al Juez, a fin de que provea lo conducente.

El arrendador que realice alguna conducta de las señaladas en las fracciones I, III, IV, V y VI será acreedor a la pena equivalente a una multa de veinticinco a cien veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización.

En el caso de las conductas señaladas en la fracción II, será el arrendador acreedor a la pena equivalente a una multa de cincuenta a doscientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización.

TRANSITORIOS.

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

ATENTAMENTE

Salón de Sesiones del Palacio del Poder Legislativo.
Guadalajara, Jalisco, a 31 de octubre de 2025.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

DIPUTADA MARIANA CASILLAS GUERRERO
LXIV LEGISLATURA
GRUPO PARLAMENTARIO DE FUTURO

La presente hoja de firmas forma parte de la Iniciativa de Ley de la Diputada Mariana Casillas Guerrero que reforma los artículos 1995 del Código Civil del Estado de Jalisco, en materia de protección contra el acoso inmobiliario.