



GOBIERNO
DE JALISCO

PODER
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

COMISIÓN:

Convocante: Comisión de Puntos Constitucionales y
ElectORAles

Coadyuvante: Planeación, Ordenamiento Territorial y de
la Gestión del Agua

CIUDADANOS DIPUTADAS Y DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO

Las y los diputados integrantes de la **Comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y de la Gestión del Agua**, así como la **Comisión de Puntos Constitucionales y ElectORAles**, en ejercicio de las facultades que nos confieren los artículos 75 numeral 1, fracciones I y IV; 95 numeral 1 fracción III; 96 numeral 1 fracción IV, 145 y 147 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco, nos permitimos proponer el siguiente dictamen de decreto con base en la siguiente:

PARTE EXPOSITIVA

I. El 12 de febrero del 2025, la Diputada Mariana Casillas Guerrero, del grupo parlamentario de Futuro, presentó la Iniciativa de Ley que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco, asignado el número de INFOLEJ 377/LXIV.

II. La iniciativa presentada por la Diputada, señala:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

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.



5067



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

III. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su artículo 4° que;

“Toda persona tiene derecho a disfrutar de una vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”.

De la misma manera, el artículo 4° de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco establece que

“Todos los ciudadanos del Estado de Jalisco, tienen derecho a una vivienda que reúna todas las condiciones de higiene, seguridad en su construcción, y una buena distribución que garantice a quien la habite de un disfrute cómodo de ésta y una adecuada integración social y urbana, además de ser parte fundamental en el patrimonio familiar”.

Sin embargo, estos mandatos no pueden cumplirse mientras los precios del alquiler queden a merced de la lógica especulativa del mercado. La regulación del incremento de rentas es una medida necesaria para hacer efectivo este derecho.

IV. La agenda 2030 de la Organización de la Naciones Unidas suscrita en el 2015 la cual agrupó los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), misma a la que se adhirió México para efecto de adoptar un conjunto de objetivos globales que erradiquen la pobreza, proteger el planeta y asegurar la prosperidad para las próximas generaciones. Dentro de sus ODS, la vivienda es configurada como un **mecanismo de reducción de desigualdades**, enunciada en el siguiente objetivo:

ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles. Establece que de aquí al 2030, **aumentar la urbanización inclusiva y sostenible** y la capacidad para la planificación y la gestión participativa, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.

Diversos países han implementado mecanismos para regular el aumento de los alquileres y proteger el derecho a la vivienda. Algunos ejemplos incluyen:

España: En Cataluña se aprobó una ley que establece límites en el precio de los **alquileres en zonas tensionadas**. Aunque ha enfrentado resistencias, ha sido una **herramienta clave para la protección de los inquilinos**. De igual manera, se creó el **Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda**, que ofrece un rango de valores de precios



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

de arrendamiento de viviendas, a modo de referencia para la fijación del precio de los mismos.

Estados Unidos: En la ciudad de Santa Ana, California, el 19 de noviembre de 2021, se emitió una ley local llamada **“Ordenanza de Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa”** que tiene el objetivo de **limitar los aumentos de renta por encima del límite permitido**, dicha ordenanza definió el límite del aumento de la renta máxima permitida que un arrendador puede cobrar a una unidad habitacional cada año.

Argentina: La Ley de Alquileres limita los aumentos de renta a un **índice que combina inflación y evolución salarial**, buscando un equilibrio entre propietarios e inquilinos.

México: Incluso la Ciudad de México ha comenzado a explorar regulaciones en este sentido, reconociendo la **necesidad de frenar los abusos del mercado inmobiliario** con un tope a la renta en función a la inflación.

Estos ejemplos demuestran que el control de rentas es una medida viable y necesaria para garantizar el acceso a la vivienda, contrarrestar la especulación y fortalecer el derecho a la ciudad.

- V. En Jalisco, y particularmente en su área metropolitana, **los costos de arrendamiento han aumentado** significativamente en los últimos años, muy por encima del crecimiento de los ingresos de la población trabajadora. La ausencia de regulaciones efectivas sobre el aumento de rentas en los procesos de renovación de contrato **deja a los inquilinos en una situación de incertidumbre y precariedad**, favoreciendo la acumulación de capital inmobiliario en manos de grandes propietarios y fondos de inversión.

En este contexto, la intervención del Estado no sólo es legítima, sino necesaria y urgente. El mercado inmobiliario no puede seguir operando bajo una lógica de acumulación desregulada a costa del bienestar de las personas. **La vivienda es un derecho, no una mercancía, y corresponde al Estado garantizar que así sea.**

Entre 2010 y 2020, **los municipios intermedios de Jalisco experimentaron un crecimiento poblacional del 30%, mientras que el municipio de Guadalajara registró una disminución cercana al 16%**, según el Censo de Población y Vivienda 2020. Este **desplazamiento poblacional del centro hacia las periferias ha incrementado** la demanda de infraestructura y servicios en estas zonas. Sin embargo, **la oferta asequible de vivienda no ha crecido al mismo ritmo**, ya que, de acuerdo con el Registro Único de



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

Vivienda, la producción total de unidades habitacionales ha caído más de un 60% desde 2013.

Andrés de la Peña especialista en la materia, en un estudio comparado indica que **el costo promedio de renta mensual** para el segundo trimestre del 2021 en el **municipio de Guadalajara fue de 20,620 pesos mensuales, en Zapopan ascendía en ese entonces a los 22,262 pesos**, ubicándolos como **dos de los municipios con rentas más elevadas del país, muy por encima del salario mínimo mensual** de ese entonces. Esto no ha disminuido en años recientes, al contrario, el acceso a la vivienda adecuada se ha vuelto cada vez más complicado debido a los altos costos de renta y adquisición. Según el Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco (IIEG) **para el año 2025, Zapopan es el municipio más costoso para rentar en el estado, con un precio promedio de 29,856 pesos mensuales, seguido de Guadalajara, donde la renta promedio alcanza los 26,845 pesos**. Ambos municipios se encuentran entre los tres más caros para rentar en todo el país, lo que posiciona a Jalisco como el tercer estado con los costos de arrendamiento más elevados en México.

- VI. En Jalisco, la vivienda y sus condiciones precarias son actualmente uno de los problemas más graves de nuestras ciudades. En algunos casos se puede acceder de forma gratuita a los derechos consagrados en nuestra constitución, como la educación, la salud, etc. En otros, se accede de forma subsidiada, como el agua y el transporte público. Pero, cuando se trata de acceder al derecho a la vivienda, se hace mediante el mercado en la mayoría de los casos.

Al respecto, **el índice de precios en la vivienda en el Estado de Jalisco en la Zona Metropolitana de Guadalajara registró un incremento a tasa anual de 9.71% en el tercer trimestre de 2024**, mayor a la variación registrada en el trimestre anterior de 9.12%



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

Variación porcentual anual de los precios de las viviendas en las principales zonas metropolitanas, primer trimestre de 2013 al tercer trimestre de 2024



Fuente: IIEG, con información de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

Guadalajara registró un crecimiento de los precios de las viviendas de 10.09% a tasa anual, ubicándose en el lugar 37 a nivel nacional. San Pedro Tlaquepaque tuvo un crecimiento de 9.97% a tasa anual tomando el lugar 41. Por su parte, Tlajomulco de Zúñiga registró una tasa anual de 9.71% quedando en el puesto 44 a nivel nacional. Finalmente, Zapopan presentó un crecimiento anual de 9.19% tomando la posición 51 de 74 municipios utilizados en la muestra.

En consecuencia, ha crecido el número de personas que viven más lejos de sus centros de trabajo y tienen que destinar un porcentaje mayor de su salario para cubrir el pago de la renta de sus viviendas.

Por lo anterior, se puede determinar que **el aumento en el costo de las rentas en el Estado de Jalisco, se ha dado de una forma constante y desproporcionada**. Lo que ha ocasionado una afectación grave en la economía y calidad de vida de las personas, especialmente de aquellas con menores ingresos y condiciones de desventaja social. En este caso, si se toma en cuenta el porcentaje del índice inflacionario y el crecimiento de los salarios, en los últimos años el incremento en el precio de las rentas que permite actualmente la ley es desmedido; por ello, veo necesario presentar una propuesta de reforma a la ley de la materia, a fin de establecer una regulación justa que limite el porcentaje de incremento de la renta; por lo que, propongo en esta iniciativa que **dicho aumento no pueda exceder de lo que corresponda a la inflación reportada en el año**



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

anterior, de esta manera se dará un paso hacia un proceso de estabilización en un mercado que se ha visto alterado en detrimento de las personas.

VII. La implementación de un **padrón de viviendas en renta** es un instrumento fundamental para garantizar la efectividad de la política de topes a la renta basados en la inflación. **Este mecanismo no solo permitirá transparentar el mercado inmobiliario, sino que también facilitará la recopilación de información precisa y actualizada para:**

1. **Monitoreo y control efectivo:** Las autoridades contarán con **datos verificables para supervisar el cumplimiento de los límites establecidos**, evitando incrementos abusivos y asegurando que los ajustes se apeguen estrictamente a indicadores económicos oficiales.
2. **Transparencia y equidad:** Al centralizar información sobre contratos, precios y condiciones de arrendamiento, **se reducirán asimetrías de información que históricamente han afectado a inquilinos, particularmente en contextos de informalidad**. Así como, discriminación en razón de género, identidad y orientación sexual, identificando aquellos contratos que limiten el acceso a arrendar por estos criterios.
3. **Planificación de políticas públicas:** El **padrón generará estadísticas confiables para diseñar estrategias futuras que atiendan las necesidades habitacionales de la población**, priorizando zonas con mayor presión en el mercado.

Paralelamente, **la protección de datos personales se integra como un pilar irrenunciable de esta iniciativa**, en estricto cumplimiento de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y la Ley de Protección de Datos Personales del Estado de Jalisco. Esta salvaguarda implica:

1. **Limitación y finalidad:** Solo se recabarán datos estrictamente necesarios para los fines del padrón, garantizando que no se utilicen para otros propósitos.
2. **Seguridad y confidencialidad:** Se establecerán protocolos tecnológicos y administrativos (como cifrado y acceso restringido) para prevenir filtración o uso indebido de la información.
3. **Derechos ARCO:** Los titulares de los datos podrán ejercer sus derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición, asegurando un control activo sobre su información.

La sinergia entre el padrón y la protección de datos personales no solo fortalece la seguridad jurídica de propietarios e inquilinos, sino que también construye un marco de gobernanza responsable, donde el interés público se equilibra con el respeto a los derechos fundamentales. Este enfoque refuerza la confianza ciudadana en las instituciones y



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

sienta un precedente para políticas sociales que armonizan regulación económica con garantías individuales.

VIII. El 31 de julio del año 2024, **fue presentada al Pleno de la Comisión Permanente del Congreso de la Ciudad de México**, una iniciativa que tenía como **objetivo topar el precio de las rentas por debajo de la inflación**, esta iniciativa fue suscrita por el Jefe de Gobierno, Dr. Martí Batres Guadarrama y aprobada por el congreso el 7 de agosto del mismo año.

Dicha reforma consistió en modificar los artículos 2448 D y 2448 F del Código Civil para El Distrito Federal, agregando el siguiente párrafo:

Artículo 2448 D:

...

El incremento de la renta nunca será mayor a la inflación reportada por el Banco de México en el año anterior, respecto de la cantidad pactada como renta mensual.

...

Artículo 2448 F:

...

Se establecerá un registro digital de contratos de arrendamiento, de autorización inmediata, a cargo del Gobierno de la Ciudad de México y para tales efectos el arrendador deberá realizar dicho registro en un plazo no mayor a 30 días de celebrado el contrato.

El registro al que se refiere el párrafo anterior se registrará de conformidad con los criterios de la Ley de transparencia, acceso a la información pública y rendición de cuentas de la Ciudad de México, la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados de la Ciudad de México.

En dicha reforma, el congreso de la Ciudad de México, **dejó clara la necesidad de legislar con la finalidad de evitar abusos con respecto a los precios de los arrendamientos en el sector inmobiliario**, de hecho, en su exposición de motivos se menciona lo siguiente:

El mercado inmobiliario en voz de Leonardo González Tejeda es un mercado muy sensible al entorno macroeconómico, donde fenómenos como mercados imperfectos de capital, externalidades, derechos de propiedad, entre otros afectan este mercado de forma importante.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

Dicho autor refiere que las políticas de control de alquileres son esenciales para mantener opciones de vivienda asequibles en ciudades con alquileres en rápido aumento y que, sin tales regulaciones, los residentes de bajos ingresos pueden verse obligados a abandonar sus hogares, lo que provocaría desplazamiento y gentrificación.

- IX. Por otro lado, la **Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares** revela que **más del 30% de los ingresos de las familias en Jalisco, se destinan a vivienda y transporte. Aunado a esto, 2 de cada 5 personas que rentan en Jalisco lo hacen porque no cuentan con acceso a crédito o recursos para la compra o construcción de una vivienda**, según la Encuesta Nacional de Vivienda 2020. Esto convierte al arrendamiento en una alternativa prioritaria para garantizar el derecho a la vivienda. Sin embargo, **la falta de regulación y la informalidad en las relaciones inquilinarias dificultan la recopilación de datos precisos sobre el mercado de renta**, lo que hace urgente la implementación de un sistema de información más robusto que permita conocer la magnitud del problema y diseñar soluciones concretas.

En este sentido, Máximo Ernesto Jaramillo, investigador de la Universidad de Guadalajara, señala que la mitad de las viviendas disponibles en el Área Metropolitana de Guadalajara sólo son accesibles para el 1% de la población. Esto refleja una creciente desigualdad en el acceso a la vivienda y la necesidad de políticas públicas que amplíen las opciones habitacionales y reduzcan la carga económica que representa la vivienda para la mayoría de la población.

- X. El 11 de diciembre de 2024, tuvo verificativo en el Congreso de Jalisco, el evento denominado: **“Estallemos la Burbuja”; Foro sobre el Derecho a la vivienda**, el cual contó con la presencia de especialistas **nacionales e internacionales** en materia de vivienda, como lo son **Zaida Muxí, Andrés de la Peña y Máximo Jaramillo**, los cuales proponen entre otras cosas:

*“Los gobiernos deben privilegiar los derechos de las personas de contar con un espacio donde habitar; **establecer ejes rectores cuando se realice una edificación, e implementar un programa de alquiler social.**”*

Igualmente proponen;

*“Delinear una Ley Inquilinaria que defienda los derechos del inquilino, regule las situaciones jurídicas de arrendamiento y **establezca un tabulador para costos de renta; se elabore un padrón de viviendas en alquiler; se desincentive la vivienda ociosa a través de medidas fiscales; se regulen los alojamientos que proporciona Airbnb, especificando que solo se***



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

pueden rentar de manera compartida. Se prohíba en zonas donde hay riesgo de que pueda desplazar y bloquear la opción de renta a los ciudadanos.”

Señalaron que;

“la crisis de vivienda se refleja en la disminución del índice de personas que cuenta con una propiedad y en el aumento de alquileres.

A la par, propusieron:

“analizar lo que acelera el precio de las viviendas cuando los salarios van a la baja y los dos obstáculos principales para adquirir o rentar una casa: la mercantilización de la vivienda y la desregularización del mercado.

Finalmente afirmaron que:

“la problemática de la vivienda se debe abordar desde diversas aristas pues la solución no es extender las ciudades ni construir más casas, sino rehacerse para que el suelo no sea objeto de especulación sino un espacio destinado para vivir; brindar atención a los barrios que son demolidos para edificar unidades habitacionales, y entender la cadena de decisiones para conocer dónde se ha fracturado la posibilidad de acceder a una vivienda adecuada”.

- XI. 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 del **eje 3 Desarrollo Económico, Sub eje Financiamiento para el Desarrollo**.

En síntesis, la presente iniciativa **busca** reformar el artículo 2041 y adicionar los artículos 2044 Bis 1 y 2044 Bis 2 del Código Civil del Estado de Jalisco para establecer que el incremento de la renta en caso de renovación no podrá exceder el porcentaje de inflación proyectado por el Banco de México. Esto permitirá:

1. Brindar certeza a los inquilinos, evitando aumentos arbitrarios que los coloquen en situación de vulnerabilidad.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

2. Frenar la especulación inmobiliaria, que ha convertido la vivienda en un negocio lucrativo a costa de la población trabajadora.
3. Garantizar el derecho a la vivienda, alineando la legislación local con principios de justicia social y equidad.
4. Fomentar la estabilidad comunitaria, evitando el desplazamiento forzado de sectores populares y promoviendo ciudades más inclusivas.

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

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO		
TEXTO ACTUAL	PROPUESTA	MOTIVACIÓN
Artículo 2041. Cuando el valor comercial del inmueble sea el equivalente hasta diez mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización se seguirán las siguientes reglas: I. En cuanto al importe de las rentas: a) No podrá exceder del doce por ciento anual sobre el valor fiscal que reporte el inmueble; b) Cuando no exista valor fiscal o éste no se hubiese actualizado durante los últimos tres años, el importe de la renta no podrá exceder del diez por ciento anual del valor comercial del inmueble; y c) Cuando para la edificación o	Artículo 2041. En materia de importe y duración del arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, se seguirán las siguientes reglas: I. La modificación del importe de la renta, nunca será mayor a la inflación reportada por el Banco de México en el año inmediato anterior, respecto de la cantidad establecida como renta mensual.	Se busca proteger el patrimonio de los Jaliscienses, topando el precio de los alquileres por debajo de la inflación, de esta forma, poder rentar y habitar una vivienda será una opción más accesible para quienes se vean en esa necesidad. De igual forma, para poder implementar de forma óptima esta protección para los arrendatarios se busca crear un registro digital de contratos de arrendamiento, para uso exclusivo de la administración pública, este registro garantizara que las rentas nunca rebasan los lineamientos establecidos por la ley a partir de aprobada esta reforma.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

reconstrucción del inmueble materia del arrendamiento se hubiese obtenido financiamiento preferencial para su empleo en esos fines, el importe de la renta será fijado de acuerdo a los programas y criterios del mismo; y

II. [...]

Sin precedente

Sin precedente

Sin precedente

II. [...]

2044 bis. Se establecerá un registro digital de contratos de arrendamiento, de autorización inmediata, y para tales efectos el arrendador deberá registrar sus contratos en un plazo no mayor a 30 días naturales de celebrado el contrato.

2044 bis 1. Las personas servidores públicos que tengan a su cargo el registro digital de contratos de arrendamiento y que hagan mal uso del mismo, o que no resguarden la integridad y divulgación de los datos de los particulares, serán sancionadas conforme lo dispone la ley.

2044 bis 2. El registro digital de contratos de arrendamiento se regirá de conformidad con lo establecido en el marco legal en materia de



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

	transparencia y acceso a la información pública en el Estado de Jalisco y sus Municipios, así como en la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco y sus Municipios, por ningún motivo, salvo por resolución judicial, podrá ser público o darse a conocer.	
--	--	--

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:

Frenar el incremento en el costo de la renta, estableciendo el índice inflacionario como límite al aumento anual de las rentas.

Implementar un registro de contratos de arrendamiento a cargo del Instituto Jalisciense de la Vivienda (IJALVI), que genere certeza jurídica para el arrendador y el arrendatario.

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

Agregar **estas nuevas disposiciones** al marco legal existente en el estado de Jalisco, **traerá como consecuencia, la virtual protección de un derecho social y humano tutelado como es la vivienda adecuada, además, la creación de un registro digital de contratos de arrendamiento**, viene a proporcionar una nueva herramienta para que los inquilinos puedan protegerse legalmente ante las posibles arbitrariedades o injusticias presentes en el mercado inmobiliario.

Desde el punto de vista económico al aprobarse la presente iniciativa, este Poder legislativo **beneficiará de manera transversal a todos los habitantes del estado de Jalisco que actualmente tienen celebrado un contrato de arrendamiento, establecer límites al aumento de renta**, bajo la lógica del indicador inflacionario, permite proteger de manera eficiente el poder adquisitivo de las personas en nuestro estado.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

La presente iniciativa **no tiene impacto presupuestal, puesto que la IJALVI cuenta con los recursos y la estructura para efectuar estas nuevas funciones.** En el ámbito social, **la medida brindaría estabilidad a los inquilinos al evitar aumentos desproporcionados en las rentas, reduciendo desalojos y mejorando la calidad de vida.** Esta iniciativa busca equilibrar la protección a los sectores vulnerables con la sostenibilidad del mercado inmobiliario, promoviendo un acceso justo y equitativo a la vivienda.

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

Que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, todos ellos del Código Civil del Estado de Jalisco.

ARTÍCULO ÚNICO. Se reforma el artículo 2041 y adicionan el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, todos ellos del Código Civil del Estado de Jalisco, para quedar como sigue:

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO

Artículo 2041. En materia de importe y duración del arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, se seguirán las siguientes reglas:

I. La modificación del importe de la renta, nunca será mayor a la inflación reportada por el Banco de México en el año inmediato anterior, respecto de la cantidad establecida como renta mensual.

II. [...]

2044 bis. Se establecerá un registro digital de contratos de arrendamiento, de autorización inmediata, y para tales efectos el arrendador deberá registrar sus contratos en un plazo no mayor a 30 días naturales de celebrado el contrato.

2044 bis 1. Las personas servidores públicos que tengan a su cargo el registro digital de contratos de arrendamiento y que hagan mal uso del mismo, o que no resguarden la integridad y divulgación de los datos de los particulares, serán sancionadas conforme lo dispone la ley.

2044 bis 2. El registro digital de contratos de arrendamiento se regirá de conformidad con lo establecido en el marco legal en materia de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, así como en la Ley de



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco y sus Municipios, por ningún motivo, salvo por resolución judicial, podrá ser público o darse a conocer.

TRANSITORIOS.

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

SEGUNDO. El Instituto Jalisciense de la Vivienda, implementará el registro a que se refiere el artículo 2044 bis del Código Civil del Estado de Jalisco en un plazo no mayor a 180 días naturales posteriores a la entrada en vigor de la presente reforma.

TERCERO. Los contratos de arrendamiento que se encuentren en curso a la entrada en vigor de la presente reforma, deberán registrarse por el arrendador en un plazo no mayor a 60 días posteriores a la entrada en operación del registro digital.

III. TURNO A LAS COMISIONES: En sesión de fecha 13 de febrero de 2025, la Asamblea legislativa turnó a la Comisión de Puntos Constitucionales y Electorales, así como a la comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y de la Gestión del Agua, con número de INFOLEJ 377/LXIV, a fin de que las estudien, analicen y dictaminen.

IV. El Titular de la Coordinación de Procesos Legislativos, remitió las Iniciativa de mérito a las comisiones dictaminadoras en fecha 13 de febrero de 2025, por lo que se envió a los órganos de dictaminación correspondiente, para los efectos conducentes.

Ubicados los antecedentes de las iniciativas de ley que ahora se dictaminan, se procede a señalar los criterios, razonamientos, motivaciones y fundamentos que se tomaron en cuenta para resolver el sentido del dictamen, lo anterior con base en la siguiente:

PARTE CONSIDERATIVA

I. La Diputada autora de la iniciativa señalada en la parte expositiva, tiene la facultad para presentar iniciativas de ley o decreto ante el Congreso del Estado, de conformidad con el artículo 28, fracción I de la Constitución Política del Estado de Jalisco y 135 numeral 1, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco.

II. El Congreso del Estado, tiene competencia para legislar en la materia de la iniciativa planteada de conformidad con el artículo 35 fracción primera de la Constitución Política del Estado de Jalisco.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

III. Que le corresponde a la Comisión de Puntos Constitucionales y Electorales, el conocimiento, análisis y dictaminación de la iniciativa que nos ocupa, de conformidad con el artículo 96 numeral 1, fracción IV, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, que a la letra señala:

Artículo 96.

1. *Corresponde a la Comisión de Puntos Constitucionales y Electorales, el conocimiento, estudio y en su caso dictamen de los asuntos relacionados con:*

I. Las reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos o la Constitución Política del Estado de Jalisco;

II. La presentación de iniciativas de ley o decreto ante el Congreso de la Unión;

III. La legislación en materia electoral;

IV. La legislación civil, penal o administrativa, en su aspecto sustantivo; y

V. Las competencias y controversias que se susciten entre el Poder Ejecutivo del Estado y el Supremo Tribunal de Justicia, salvo lo previsto en los artículos 76 fracción VI y 105 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

IV. Que le corresponde a la Comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y de la Gestión del Agua, el conocimiento, análisis y dictaminación de la iniciativa que nos ocupa, de conformidad con el artículo 95 numeral 1, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, que a la letra señala:

Artículo 95.

1. *Corresponde a la Comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y de la Gestión del Agua, el conocimiento, estudio y en su caso dictamen de los asuntos relacionados con:*

I. La legislación en materia de planeación del desarrollo del Estado, así como de la legislación en materia de programación sectorial y regional, incluyendo las políticas, estudios y proyectos específicos;

II. La legislación en materia de desarrollo urbano, vivienda, obra pública y asentamientos humanos;

III. La legislación en materia de recursos hidráulicos;

IV. Las políticas, planes y programas que se celebren para la conservación, protección, restauración y aprovechamiento de los recursos hidrológicos, con base en la legislación de la materia;



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

V. El decreto de la fundación de centros de población;

VI. La aprobación de los límites de las zonas de conurbación intermunicipales, con base en el convenio que celebre el Ejecutivo con los ayuntamientos involucrados; y

VII. La elección y remoción del Procurador de Desarrollo Urbano.

V. En ese orden de ideas, se actualizan los preceptos legales antes mencionados, en los que se acreditan, tanto las facultades de parte del autor de las iniciativas para presentar propuesta a través de iniciativa de Ley, así como las facultades de la Comisión que suscribe el presente dictamen para conocer del asunto planteado.

VI. De conformidad con el artículo 142 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco, respecto a las iniciativas que se consideren viables para su aprobación, se precisa que se cumple con lo siguiente:

Impacto Jurídico

Agregar estas nuevas disposiciones al marco legal existente en el estado de Jalisco, traerá como consecuencia, la virtual protección de un derecho social y humano tutelado como es la vivienda adecuada, además, la creación de un registro digital de contratos de arrendamiento, viene a proporcionar una nueva herramienta para que los inquilinos puedan protegerse legalmente ante las posibles arbitrariedades o injusticias presentes en el mercado inmobiliario.

Impacto Social

En el ámbito social, la medida brindaría estabilidad a los inquilinos al evitar aumentos desproporcionados en las rentas, reduciendo desalojos y mejorando la calidad de vida. Esta iniciativa busca equilibrar la protección a los sectores vulnerables con la sostenibilidad del mercado inmobiliario, promoviendo un acceso justo y equitativo a la vivienda.

Impacto Económico y Presupuestal

Desde el punto de vista económico al aprobarse la presente iniciativa, este Poder Legislativo beneficiará de manera transversal a todos los habitantes del estado de Jalisco que actualmente tienen celebrado un contrato de arrendamiento, establecer límites al aumento de renta, bajo la lógica del indicador inflacionario, permite proteger de manera eficiente el poder adquisitivo de las personas en nuestro estado. A su vez, la presente iniciativa no tiene



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

impacto presupuestal, puesto que la IJALVI cuenta con los recursos y se considera la estructura actual para efectuar estas nuevas funciones.

VII. En sesión ordinaria N°. 5 de la Comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y de la Gestión del Agua, celebrada el 26 de febrero de 2025, fue presentado y aprobado el Acuerdo Interno CPOTGA-03-LXIV-2025, mediante el cual entre otras cosas se establece lo siguiente:

"II. Luego entonces, con la finalidad de elaborar proyectos de dictamen que atiendan los requerimientos sociales, económicos y legales, es por lo que se considera necesario que las iniciativas anteriormente mencionadas sean analizadas y discutidas a través de un amplio proceso de parlamento abierto basado en dos de sus pilares: participación ciudadana y transparencia y acceso a la información pública, para lo cual se propone la realización de tres mesas técnicas de consulta, con el objeto de sean escuchados todas y todos los actores a fin de llegar a consensos; por lo que, se desarrollarán de la siguiente manera:

1. *Primera mesa técnica con académicos.*
2. *Segunda mesa técnica con funcionarios.*
3. *Tercera mesa técnica con colectivos.*

VIII. En virtud de lo anterior, los días 20, 24 y 31 de marzo de 2025, fue desarrollado el ejercicio de parlamento abierto, habiéndose realizado las mesas de análisis y discusión de las propuestas de iniciativas, gracias a las cuales, en un amplio proceso de participación con académicos, especialistas, funcionarios, vecinos y vecinas, personas interesadas en la materia, fueron presentados una serie de observaciones que están sirviendo como fundamento para la integración del presente dictamen. A continuación, se destacan los comentarios relevantes sobre el tope de rentas expresados durante las mesas:

Los participantes coincidieron en reconocer el tope de rentas como un primer paso fundamental para brindar certeza jurídica a los inquilinos, frenar los aumentos arbitrarios y combatir la especulación inmobiliaria que ha convertido la vivienda en una mercancía, desplazando a sectores populares y rompiendo el tejido social de las colonias (especialmente en zonas centrales como Americana, Lafayette, Obrera, Ladrón de Guevara y Chapalita).

Se destacaron las siguientes observaciones y propuestas concretas:

Mesa Técnica con Académicos y Especialistas (20 de marzo de 2025):

Daniel Villalba: "señaló la vulnerabilidad en la búsqueda de rentas asequibles debido a la acaparación por inmobiliarias, como en la Colonia Chapalita, donde generan



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

bloques de renta mínima de 12,000 pesos y presiones para elevar costos, sugiriendo una investigación de fondo para frenar esta especulación y hacer efectivo el tope”.

José Antonio (Ocupa Guadalajara): “propuso reducir el tope actual del 12% del valor fiscal o 10% del comercial a un 3.33% o máximo 4%, argumentando que incluso con un límite al 4% de inflación, las rentas siguen siendo impagables comparadas con el salario mínimo; ejemplificó con una casa en Zapopan donde se requeriría el 100% de ingresos de cuatro personas para cubrirla”.

Máximo Jaramillo: “calificó el tope como un gran primer paso para regular el mercado, similar a lo implementado en la Ciudad de México, pero recomendó aclarar el indicador específico de inflación del Banco de México (subyacente o general) y agregar penalizaciones por no registrar contratos, enfatizando la importancia del registro público para su efectividad”.

Luis Javier Andrade (Colonia Americana): “apoyó la idea de fortalecer el tope de rentas para proteger a los habitantes originales de colonias afectadas por la gentrificación, asegurando que puedan permanecer en sus comunidades con rentas asequibles y acceso real a una vivienda digna”.

IX. Entrando al estudio de manera específica, la iniciativa pretende lo siguiente:

1. La Diputada propone modificar el artículo 2041 del Código Civil del Estado de Jalisco con el propósito de establecer que el incremento de la renta en caso de renovación no podrá exceder el porcentaje de inflación proyectado por el Banco de México, buscando de esta manera brindar certeza a las y los inquilinos, evitando aumentos arbitrarios que los coloquen en situación de vulnerabilidad.

De igual forma, la medida permite contribuir a frenar la especulación inmobiliaria, que ha convertido la vivienda en un negocio lucrativo a costa de la población trabajadora, por lo que la modificación permite garantizar el derecho a la vivienda, alineando la legislación local con principios de justicia social y equidad ya existentes en otras entidades del país como en la **Ciudad de México con la reforma a su Código Civil en su artículo 2448 como parte de la Estrategia Primera del Bando 1 por una ciudad habitable y asequible con identidad y arraigo local**¹. Ello contribuye en fomentar la estabilidad comunitaria, evitando el desplazamiento forzado de sectores populares y promoviendo ciudades más inclusivas.

¹ Gobierno de la Ciudad de México. (2025, 16 de julio). Bando 1 por una ciudad habitable y asequible con identidad y arraigo local [Bando]. Gaceta Oficial de la Ciudad de México, 21ª época, núm. 1651 Bis.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

Respaldo constitucional: Amparo en Revisión 546/2025 de la Suprema Corte de Justicia de la Nación

La presente reforma encuentra un sólido respaldo constitucional en la resolución emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación el 18 de febrero de 2026, en el Amparo en Revisión 546/2025, mediante la cual se declaró la constitucionalidad de normas análogas contenidas en el Código Civil de la Ciudad de México. Dicha resolución, bajo la ponencia del Ministro Presidente Hugo Aguilar Ortiz, establece criterios orientadores de carácter general que refuerzan la viabilidad jurídica de la regulación que se propone para el Estado de Jalisco.

A continuación, se exponen los argumentos centrales sostenidos por el Máximo Tribunal del país:

- a) **Constitucionalidad del tope al incremento de rentas.** La SCJN aplicó un *test de proporcionalidad* bajo un escrutinio ordinario o laxo, dado que la medida incide en libertades económicas del artículo 5º constitucional y no en categorías sospechosas, concluyendo que la limitación al incremento anual de la renta con base en la inflación es constitucional porque:
1. Persigue una **finalidad constitucionalmente válida**, consistente en garantizar el derecho fundamental a una vivienda adecuada previsto en el artículo 4º de la Constitución General y en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, protegiendo a los arrendatarios de aumentos desproporcionados que comprometan la asequibilidad de la vivienda y generando mecanismos para prevenir la gentrificación y el desplazamiento de personas hacia las periferias urbanas;
 2. La medida es **idónea**, pues establece un tope de interés público que favorece la asequibilidad habitacional y cuya violación produce la nulidad absoluta del pacto respectivo, incentivando el cumplimiento;
 3. Es **necesaria**, al existir correspondencia proporcional mínima entre el medio elegido y el fin legítimo perseguido, sin que el legislador esté obligado a agotar todos los medios alternativos; y
 4. Es **proporcional en sentido estricto**, dado que el beneficio que produce en términos de protección del derecho a la vivienda adecuada es superior al costo que representa la intervención leve y no esencial en la libertad contractual, pues la medida no prohíbe la celebración de contratos de arrendamiento ni establece un límite al monto de la renta que las partes



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

pueden convenir libremente, sino únicamente acota su incremento anual a parámetros objetivos.

- b) **La inflación como parámetro objetivo y constitucionalidad de la referencia al Banco de México.** La Suprema Corte resolvió que la referencia normativa a la inflación reportada por el Banco de México no vulnera el principio de legalidad ni invade competencias del INEGI, ya que dicha expresión no atribuye al banco central la facultad de elaborar o calcular el Índice Nacional de Precios al Consumidor, sino que únicamente emplea una remisión al dato oficial de inflación difundido por la autoridad responsable de la política monetaria, construido con base en el INPC elaborado por el INEGI. La SCJN enfatizó que la utilización de la inflación como parámetro resulta constitucionalmente razonable, pues permite conservar el valor real del dinero, brinda previsibilidad a las relaciones contractuales y equilibra los intereses de arrendadores y arrendatarios sin suprimir la libertad de contratación ni el derecho de propiedad.
- c) **Protección del derecho a la vivienda adecuada y dimensión de asequibilidad.** El Máximo Tribunal sustentó que la asequibilidad constituye una de las dimensiones esenciales del derecho humano a la vivienda adecuada, en los términos de la Observación General N° 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU, la cual establece que los Estados deben adoptar medidas para proteger a los arrendatarios contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres. En esa lógica, la SCJN determinó que la intervención legislativa en la autonomía de la voluntad y la libertad contractual se encuentra fundada en la protección del derecho fundamental a la vida digna contenido en el artículo 4° constitucional, que ordena al legislador establecer los instrumentos y apoyos necesarios para alcanzar ese objetivo. El Alto Tribunal subrayó que la medida contribuye de manera relevante a prevenir fenómenos de gentrificación y desplazamiento residencial, inhibiendo incrementos abruptos que propician la expulsión de habitantes de zonas ciertas hacia áreas periféricas con impactos negativos en el acceso a servicios, empleo, educación y vida comunitaria.
- d) **Alcance de la medida: no constituye congelamiento de rentas.** La Suprema Corte precisó expresamente que el decreto impugnado no establece el congelamiento de rentas, como ha ocurrido en otros tiempos en México, sino que únicamente acota su aumento ante las desigualdades sociales existentes y en aras de garantizar el derecho a la vivienda. Las partes conservan plena libertad para convenir el monto inicial de la renta y para pactar el porcentaje de incremento dentro del margen legal. La sanción por incumplimiento la nulidad absoluta de la cláusula respectiva no invalida el resto del contrato de arrendamiento, por lo que la intervención en los derechos fundamentales es mínima y no afecta el núcleo esencial de la libertad contractual. Por tanto, concluyó el Tribunal Pleno, el beneficio que produce la medida en términos de protección del derecho



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

a una vivienda adecuada y de mitigación de desigualdades estructurales es superior al costo que representa la intervención leve en la libertad contractual, por lo que superó el test de proporcionalidad y fue declarada constitucional por el Pleno de la SCJN.

2. A su vez, la Diputada adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco para que el Instituto Jalisciense de la Vivienda deba crear un registro digital de contratos de arrendamiento para garantizar la efectividad de la política de topes al incremento a la renta basados en la inflación. Permitiendo generar un mecanismo que no solo permitirá transparentar el mercado inmobiliario, sino contribuir en garantizar el derecho a la vivienda adecuada. Esta medida se encuentra alineada con la reforma previamente mencionada al Código Civil de la Ciudad de México donde se establece:

“Artículo 2448 F:

[...]

Se establecerá un registro digital de contratos de arrendamiento, de autorización inmediata, a cargo del Gobierno de la Ciudad de México y para tales efectos el arrendador deberá realizar dicho registro en un plazo no mayor a 30 días de celebrado el contrato.

El registro al que se refiere el párrafo anterior se registrará de conformidad con los criterios de la Ley de transparencia, acceso a la información pública y rendición de cuentas de la Ciudad de México, la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados de la Ciudad de México.”

Puntualmente la iniciativa de la Diputada plantea que el arrendador deberá registrar sus contratos en un plazo no mayor a 30 días naturales de celebrado el contrato, estableciendo en su artículo transitorio segundo, al Instituto Jalisciense de la Vivienda como el encargado de implementar dicho registro en un plazo no mayor a 180 días naturales posteriores a la entrada en vigor de la presente reforma. Si bien de esta manera se busca fortalecer mecanismos de garantía para el cumplimiento de la norma, se considera quedan limitantes para garantizar la protección de datos personales, así como de la arquitectura institucional para llevar a cabo el registro y su actualización, por lo que se considera prescindir de los artículos vinculados a dicha propuesta.

3. En virtud de los razonamientos anteriores, la reforma propuesta al artículo 2041 del Código Civil del Estado de Jalisco encuentra pleno sustento no solo en la doctrina nacional e internacional en materia de derechos humanos y políticas habitacionales comparadas, sino también en el más alto criterio jurisdiccional del país, que ha validado expresamente la constitucionalidad de este tipo de medidas regulatorias. Esta comisión actúa, por tanto, en



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

consonancia con los criterios del Máximo Tribunal y en ejercicio legítimo de su libertad de configuración legislativa para proteger a la población jalisciense que accede a la vivienda mediante el arrendamiento.

VIII. Una vez realizado el estudio y análisis de la iniciativa materia de este dictamen, las y los diputados que integramos la Comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y la Gestión del Agua, concluimos lo siguiente:

PARTE RESOLUTIVA

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 145 y 147 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco, la Comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y de Gestión del Agua somete a la elevada consideración de las y los diputados integrantes de esta Honorable Asamblea, el siguiente proyecto de:

Dictamen de ley que reforma el artículo 2041 del Código Civil del Estado de Jalisco

ARTÍCULO ÚNICO: Se reforma el artículo 2041 del Código Civil del Estado de Jalisco, para quedar como sigue:

Artículo 2041. Para la fijación del importe de la renta y la duración del contrato se tomará en cuenta el valor fiscal del inmueble y se seguirán las siguientes reglas:

I.- En cuanto al importe de las rentas:

a) (...)

b) El incremento del importe de la renta pactada mensualmente, nunca será mayor a la inflación reportada por el Banco de México en el año anterior;

c) Cuando no exista valor fiscal o éste no se hubiese actualizado durante los últimos tres años, el importe de la renta no podrá exceder del diez por ciento anual del valor comercial del inmueble; y

d) Cuando para la edificación o reconstrucción del inmueble materia del arrendamiento se hubiese obtenido financiamiento preferencial para su empleo en esos fines, el importe de la renta será fijado de acuerdo a los programas y criterios del mismo;

II. [...]

a) a c)[...]



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

TRANSITORIOS

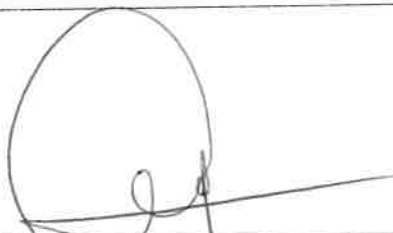
ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

ATENTAMENTE

Guadalajara, Jalisco, a 17 de marzo del 2026

SALA DE SESIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO

La Comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y de la Gestión del Agua.

Presidenta
 _____ Diputada Mariana Casillas Guerrero
Secretaria
 _____ Diputada Valeria Guadalupe Ávila Gutiérrez
Vocales
 _____ Diputada María Candelaria Ochoa Ávalos



Dictamen de ley, que resuelve con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 377/LXIV que reforma el artículo 2041 y adiciona el 2044 bis, 2044 bis 1 y 2044 bis 2, del Código Civil del Estado de Jalisco.

GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Diputado Martín Franco Cuevas

Diputada Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez

Diputado Omar Enrique Cervantes Rivera



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

LXIV-CPOTGA-240-2026

Dip. Norma López Ramírez
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE PUNTOS
CONSTITUCIONALES Y ELECTORALES

Reciba un cordial saludo. Me permito informarle que la Comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y Gestión del Agua del Congreso del Estado de Jalisco, en sesión celebrada el 17 de marzo de 2026, aprobó con modificaciones el Dictamen de la Iniciativa de Ley relacionada con el INFOLEJ 377/LXIV.

En este contexto, se informa que la iniciativa referida fue turnada por el Pleno a la Comisión que usted preside, en su calidad de convocante. Con fundamento en los artículos 49.1, fracciones III a X, y 51 del Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco, se remite el archivo electrónico del dictamen aprobado por esta Comisión, en nuestra calidad de coadyuvante, a fin de que se lleve a cabo el procedimiento de adhesión establecido en el marco normativo.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes reiterando mi amistad.

Atentamente

Guadalajara, Jalisco a 18 de marzo de 2026.




DIP. MARIANA CASILLAS GUERRERO
Presidenta de la Comisión de Planeación,
Ordenamiento Territorial y de la Gestión del Agua