

LA SEXAGÉSIMA CUARTA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, Y:

CONSIDERANDO

Que en sesión de fecha 11 de marzo del 2025, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Justicia, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se reforma el artículo 2386 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero Número 358, en los siguientes términos:

“METODOLOGÍA DE TRABAJO

*I.- En el apartado denominado de **ANTECEDENTES** se indica la fecha de presentación ante el Pleno de este Honorable Congreso del Estado de Guerrero y del recibo del turno para su análisis y dictaminación correspondiente.*

*II.- En el apartado denominado **CONTENIDO DE LA INICIATIVA U OBJETIVO Y DESCRIPCIÓN DE LOS PLANTEAMIENTOS** se resume el propósito de estas.*

*III.- En el apartado **CONSIDERACIONES**, la y los integrantes de esta Comisión Dictaminadora expresan los razonamientos y argumentos con los cuales se sustenta el presente acuerdo.*

Por lo que procedemos a su despliegue metodológico:

I.- ANTECEDENTES GENERALES

En la sesión del día 3 de octubre del año 2024, la Plenaria de la Sexagésima Cuarta Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto por el que se reforma el artículo 2386 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero Número 358, presentada por la Diputada Diana Bernabé Vega, misma que fue turnada y recepcionada en esta Comisión Dictaminadora, el día 4 de noviembre de la presente anualidad.

Nos fue turnado por la Secretaría de Servicios Parlamentarios, mediante oficio LXIV/1ER/SSP/DPL/0117/2024.



II.- OBJETIVO Y DESCRIPCIÓN DE LOS PLANTEAMIENTOS.

El propósito de la Diputada Diana Bernabé Vega, es proteger a las y los arrendatarios de incrementos desproporcionados en las rentas que no reflejan la realidad económica del país y que, en muchos casos, superan la capacidad de adquisición de las y los ciudadanos de Guerrero. Que, en la parte sustancial de su Exposición de Motivos, se destaca lo siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El estado de Guerrero cuenta con una población de aproximadamente 3,540,685 habitantes de acuerdo con datos del censo poblacional del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en 2020, de ellos la mayor parte de la población se concentra en los municipios de Acapulco (779,566 habitantes), Chilpancingo de los Bravo (283, 354 habitantes) e Iguala (154, 173 habitantes).

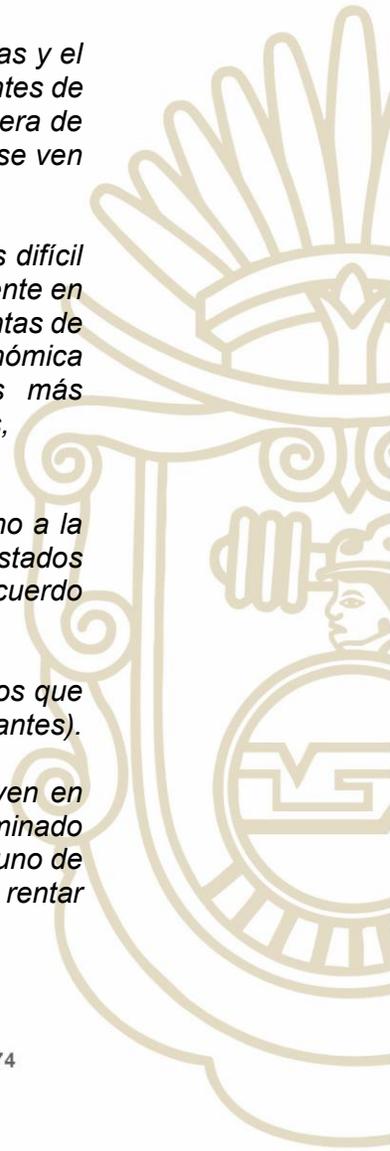
En estos municipios, las principales ocupaciones son de tipo administrativas y el sector productivo, y al ser los principales destinos laborales para los habitantes de Guerrero se convierten también en lugares visitados con frecuencia a manera de turismo y de asentamiento temporal para estudiantes y trabajadores, que se ven en la necesidad de rentar un espacio departamento o casa habitación.

El acceso a una vivienda digna se ha convertido en un reto cada vez más difícil de afrontar para miles de ciudadanos en el estado de Guerrero, especialmente en la ciudad de Chilpancingo. El aumento acelerado y descontrolado de las rentas de cuartos y casas en arrendamiento ha generado una presión económica significativa en los hogares, afectando principalmente a los grupos más vulnerables de la sociedad: trabajadores con salarios mínimos, estudiantes, madres solteras y adultos mayores.

En este contexto, se presenta la necesidad urgente de proteger el derecho a la vivienda, reconocido en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mediante la regulación del aumento de las rentas de acuerdo con el índice de inflación establecido por el Banco de México.

Considerando que la población que asiste a la escuela de entre 3 y 24 años que se concentra en mayor medida en los municipios de Iguala (45.8 mil estudiantes).

Chilpancingo (85.5 mil estudiantes) y Acapulco (200 mil estudiantes) se ven en gran medida en el supuesto de rentar una vivienda en algún punto determinado de sus estudios para continuar o movilizarse de algún municipio aledaño a uno de estos tres por tener mayor oferta educativa lo que provoca que tengan que rentar un espacio para vivienda.





En este mismo supuesto se ve un porcentaje importante de la Población Económicamente Activa que en Guerrero asciende a 1.64 millones de habitantes, cerca de la mitad de la población total del estado, se encuentra en edad y posibilidades de trabajar, por lo que un porcentaje considerable de esta población se ve en la necesidad de rentar un espacio de vivienda para desarrollar sus actividades laborales.

La presente iniciativa tiene su fundamento en varios preceptos legales y económicos que buscan garantizar el bienestar social y la justicia económica. El artículo 4 de la Constitución Mexicana establece que "toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa", mandato que requiere del Estado el establecimiento de políticas públicas que aseguren el acceso asequible a la vivienda.

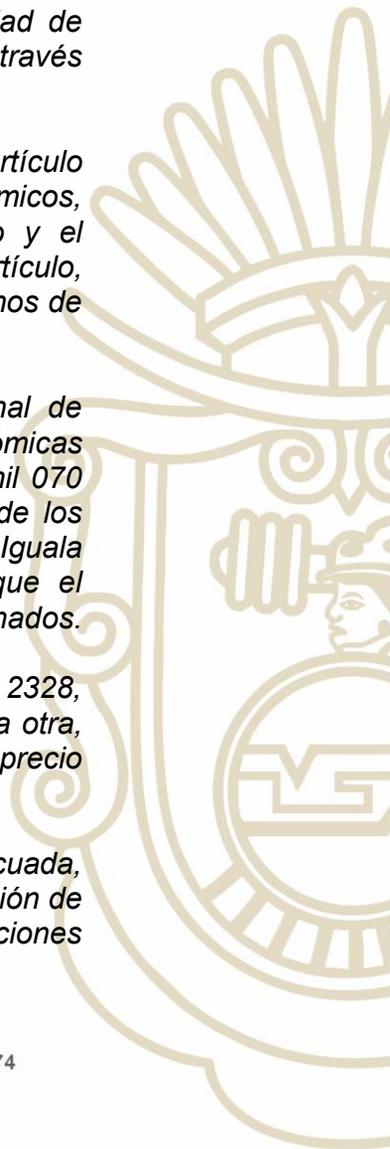
Asimismo, la Ley de Vivienda establece en su artículo 2 la necesidad de promover políticas para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos a través del acceso a una vivienda adecuada.

La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero en su artículo 6 menciona que el Estado de Guerrero atenderá los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales para hacer realidad el progreso y el bienestar de sus habitantes... y en su fracción tercera del citado artículo, menciona el derecho de toda familia a una vivienda digna, en los términos de las leyes respectivas.

Por otro lado, derivado de los datos que arroja el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en el 2024, las unidades económicas establecidas en el Estado de Guerrero la conforman ciento setenta mil 070 empresas. Ahora bien, se destacan los municipios de Chilpancingo de los Bravo con 16 mil 385, Acapulco de Juárez cuenta treinta y siete mil 018, Iguala de la Independencia con diez mil 578 empresas, esto posibilita que el arrendamiento de los negocios se concentren en los municipios mencionados.

El arrendamiento definido por el Código Civil de Guerrero en su artículo 2328, es un contrato por el cual una persona, llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de un bien a cambio de un precio cierto.

El aumento de los precios del alquiler sin una regulación adecuada, especialmente en tiempos de crisis económica, puede llevar a la exclusión de muchas personas del mercado de alquiler, obligándolas a vivir en condiciones





inadecuadas o incluso empujándolas hacia la calle. Este fenómeno es particularmente preocupante en el contexto de Chilpancingo, donde el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) reporta que más del 60% de la población vive en condiciones de pobreza o vulnerabilidad económica.

Los principales sectores que hacen uso de casas, cuartos y viviendas en renta son sectores de estudiantes en todos los niveles, empleados de dependencias y sector privado, así como trabajadores de diversos sectores que se encuentran asentados en la capital del estado y los demás municipios del estado de Guerrero.

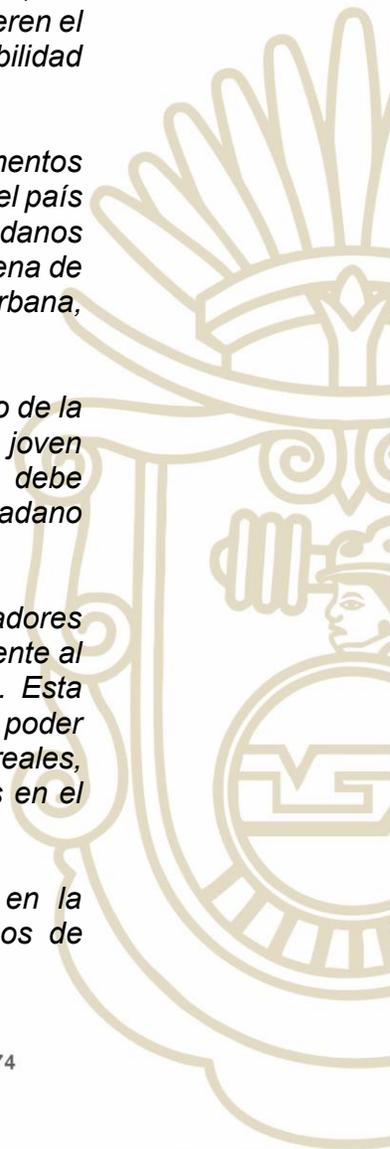
Además, de acuerdo con los datos proporcionados por el Banco de México, la inflación ha tenido fluctuaciones significativas en los últimos años, afectando de manera directa los costos de bienes y servicios esenciales. Sin una regulación adecuada que establezca límites claros al aumento de rentas, los arrendadores pueden imponer incrementos desproporcionados que superen el índice de inflación, lo que genera un impacto negativo en la estabilidad económica de los hogares arrendatarios.

Esta iniciativa busca proteger a los arrendatarios de incrementos desproporcionados en las rentas que no reflejan la realidad económica del país y que, en muchos casos, superan la capacidad adquisitiva de los ciudadanos de Guerrero. El incremento descontrolado de las rentas genera una cadena de efectos adversos: desplazamiento forzado, aumento de la pobreza urbana, deterioro de las condiciones de vida y mayor desigualdad social.

Estos factores son indispensables considerarlos como una causa incluso de la deserción escolar, la cual es multifactorial, y que influye en la población joven de nuestro estado en una etapa de formación académica donde se debe procurar la debida adquisición de conocimientos básicos para un ciudadano con la proyección de incorporarlo al campo laboral.

Es fundamental establecer un mecanismo que permita a los arrendadores ajustar sus rentas de manera justa, vinculando los incrementos únicamente al índice de inflación determinado anualmente por el Banco de México. Esta medida garantizará que el aumento de los alquileres sea proporcional al poder adquisitivo de la población y a las condiciones económicas reales, promoviendo la justicia social y la estabilidad financiera de las familias en el estado de Guerrero.

La aprobación de esta iniciativa representa un paso fundamental en la protección de los derechos económicos y sociales de los ciudadanos de





Guerrero, particularmente en la ciudad de Chilpancingo, donde la presión económica por el aumento de rentas ha alcanzado niveles alarmantes.

No dudo que cuento con el apoyo de mis compañeras y compañeros legisladores para considerar esta propuesta con la seriedad y urgencia que merece, recordando que garantizar una vivienda digna y asequible no solo es un mandato constitucional, sino también un imperativo ético y social.

Los jóvenes estudiantes de Guerrero merecen pagar cuotas justas, así como los trabajadores y familias de nuestro estado, por estos sectores que viven en una situación de renta de un inmueble, debemos procurarles el derecho de acceso a una vivienda con cuotas que no sean desmedidas y excesivas, por todos ellos y para que culminen sus proyectos escolares y laborales.

Para ello, se propone reformar el artículo 2386 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero Número 358, en el cual consiste, que para los efectos de esta capitulo la renta deberá estipularse en moneda nacional. Asimismo, la renta sólo podrá ser incrementada anualmente; 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.

Por todo lo antes expuesto, con la finalidad de que se permita la discusión y aprobación en su caso, por parte del Pleno de Sexagésima Tercera Legislatura del Congreso del Estado, la INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 2386 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO NÚMERO 358, conforme al siguiente cuadro comparativo:

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO NÚMERO 358. (VIGENTE)	CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO NÚMERO 358. (PROPUESTA)
<p>Artículo 2386. Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.</p> <p>La renta solo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá excederse del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general de la zona económica respectiva, en el</p>	<p>Artículo 2386. Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.</p> <p>La renta solo podrá ser incrementada anualmente; el incremento de la renta nunca será mayor a la inflación reportada por el banco de México en el año anterior,</p>





año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue.	respecto a la cantidad pactada como renta mensual.
---	---

III.- CONSIDERACIONES QUE MOTIVAN EL SENTIDO DEL DICTAMEN

PRIMERA.- Que las y los integrantes de la Comisión Dictaminadora coinciden en señalar la importancia de proteger a las y los arrendatarios de incrementos desproporcionados en las rentas que no reflejan la realidad económica del país y que, en muchos casos, superan la capacidad de adquisición de las y los ciudadanos de Guerrero.

SEGUNDA.- Que, desde el año dos mil dieciocho, el salario mínimo a tenido incrementos desde un 10 %, respecto del año anterior, mientras en el año dos mil veinticuatro su aumento llego al 20%, de acuerdo a la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos.

TERCERA.- Que, de acuerdo al Banco de México, a principio del año dos mil veinticuatro, reporto una inflación del 4.63 %.

CUARTA. – Que el texto vigente del artículo 2386 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Guerrero Numero 358, señala, en la parte medular de esta reforma:

Artículo 2386. Para.....

La renta solo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general de la zona económica respectiva, en el año calendario en que el contrato se renueve o prorrogue.

En este sentido y de acuerdo a lo señalado en el artículo citado, y consideración al aumento del salario mínimo en el año dos mil veinticuatro, fue del 20 %, Partiendo de la lógica jurídica del multicitado artículo 2386 del Código civil vigente en el Estado, de señalar que se tomara como referente el aumento del salario mínimo y que proporcionalmente se calcularía en un 85 %, para incrementar la renta mensual, dando esto un incremento real del 16 %, lo que resulta desproporcional con el alza de la inflación que a principio de año alcanzo el 4.63 %.



QUINTA. – Que los integrantes de la Comisión de Justicia en funciones de Dictaminadora, tomando en cuenta las estadísticas de necesidades de renta de vivienda en el Estado de Guerrero, y de acuerdo a la situación económica que atraviesa el país y en especial la entidad, considera **dictaminar a favor** de la reforma al artículo 2386 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero 358, y así evitar el incremento excesivo en las rentas de las fincas urbanas destinadas a la habitación, quedando de la siguiente manera:

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO NÚMERO 358. (VIGENTE)	CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO NÚMERO 358. (PROPUESTA)
<p>Artículo 2386. Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.</p> <p>La renta solo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá excederse del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general de la zona económica respectiva, en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue.</p>	<p>Artículo 2386. Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.</p> <p>La renta solo podrá ser incrementada anualmente; el incremento de la renta nunca será mayor a la inflación reportada por el banco de México en el año anterior, respecto a la cantidad pactada como renta mensual.</p>

SEXTA.- Que la Comisión Dictaminadora, no encontró presunción, ni elementos que contravengan la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Tratado Internacional alguno de los que el Estado Mexicano forme parte; la Constitución Política del estado Libre y Soberano de Guerrero, ni violenta ningún principio que sostienen el Sistema Jurídico Mexicano”.

Que en sesiones de fecha 11 y 12 de marzo del 2025, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose

registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: *“Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Decreto por el que se reforma el artículo 2386 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero Número 358. Emitase el Decreto correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes”*.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, este Honorable Congreso decreta y expide el siguiente:

DECRETO NÚMERO 214 POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 2386 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO NÚMERO 358.

ARTÍCULO ÚNICO. – Se reforma el artículo 2386 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero Número 358.

Artículo 2386. Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; 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.

TRANSITORIOS

PRIMERO. -El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

SEGUNDO. -Remítase el presente Decreto a la Titular del Poder Ejecutivo Estatal, para su conocimiento y para los efectos legales conducentes.

TERCERO. -Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, así como en la página oficial del Congreso del Estado, para el conocimiento general y efectos legales procedentes.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los doce días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.

DIPUTADO PRESIDENTE

JESÚS PARRA GARCÍA

DIPUTADA SECRETARIA

MARÍA DE JESÚS GALEANA RADILLA

DIPUTADO SECRETARIO

EDGAR VENTURA DE LA CRUZ

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO NÚMERO 214 POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 2386 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO NÚMERO 358.)

