



H. CONGRESO DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES  
SECRETARÍA GENERAL  
RECIBO  
09 ABR. 2026  
RECIBO Luzita Fez  
FIRMA [Firma] HORA 11:14  
PRESENTA Diputados FOJAS 6



**ASUNTO: SE PRESENTA INICIATIVA**

**HONORABLE SEXAGÉSIMA SEXTA LEGISLATURA DEL  
CONGRESO DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES  
P R E S E N T E**

**NANCY JEANETTE GUTIÉRREZ RUVALCABA, SALVADOR MAXIMILIANO RAMÍREZ HERNÁNDEZ, JEDSABEL SÁNCHEZ MONTES, ARLETTE IVETTE MUÑOZ CERVANTES, HUMBERTO JAVIER MONTERO DE ALBA, ADÁN VALDIVIA LÓPEZ Y LUIS SALVADOR ALCALÁ DURÁN**, Diputados integrantes de la Sexagésima Sexta Legislatura, con fundamento en lo establecido por el artículo 30, fracción I de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes y 16, fracción III de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Aguascalientes, someto a su consideración la presente ***"Iniciativa con proyecto de decreto por la que se adiciona el artículo 2270 Bis del Código Civil del Estado de Aguascalientes"*** en materia de incremento de rentas, al tenor de la siguiente:

Salvador AD.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El contrato de arrendamiento constituye una de las instituciones más relevantes del derecho civil contemporáneo, particularmente en contextos urbanos donde el acceso a la propiedad inmobiliaria resulta cada vez más complejo y restrictivo. En el Estado de Aguascalientes, el crecimiento demográfico sostenido, la movilidad laboral, la expansión territorial y el encarecimiento progresivo del suelo urbano han consolidado al arrendamiento como uno de los principales mecanismos mediante los cuales las personas acceden a una vivienda.

Esta realidad económica y social ha generado un incremento significativo en la celebración de contratos de arrendamiento para casa habitación, configurando un mercado dinámico que cumple una función esencial dentro de la estructura social y económica del Estado. Sin embargo, junto con esta expansión se ha evidenciado una problemática que el ordenamiento civil vigente no regula de manera expresa: la ausencia de un parámetro normativo objetivo que establezca límites claros al incremento anual de la renta.

El Código Civil del Estado regula de forma detallada los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, las causas de terminación del contrato, las modalidades del arrendamiento y su régimen general; no obstante, guarda silencio respecto de los criterios que deben observarse cuando se actualiza el monto de la renta en contratos de tracto sucesivo destinados a vivienda. Este vacío normativo genera incertidumbre jurídica y abre la puerta a prácticas que, si bien formalmente pueden encontrar sustento en la autonomía de la voluntad,

***"Iniciativa con proyecto de decreto por la que se adiciona el artículo 2270 Bis del Código Civil del Estado de Aguascalientes"***

materialmente pueden traducirse en incrementos desproporcionados o carentes de razonabilidad económica.

La renta constituye el elemento central del contrato de arrendamiento. Es la contraprestación que equilibra la relación sinalagmática entre las partes. Cuando su actualización carece de parámetros objetivos, se produce una ruptura potencial del equilibrio contractual. El arrendamiento, por su naturaleza, es un contrato conmutativo en el que las prestaciones deben guardar equivalencia económica. Si el incremento anual de la renta se fija de manera discrecional o sin referencia a indicadores reales de comportamiento económico, la relación puede transformarse en una carga excesiva para el arrendatario, especialmente cuando se trata de vivienda, donde la prestación se vincula directamente con la satisfacción de una necesidad básica.

La problemática no radica en la posibilidad de actualizar la renta —lo cual es legítimo y necesario en un contexto inflacionario— sino en la ausencia de límites razonables que impidan que dicha actualización supere el comportamiento real de la economía. El fenómeno inflacionario forma parte de la dinámica macroeconómica nacional y afecta el valor real de la moneda; es jurídicamente válido que el arrendador procure mantener el poder adquisitivo del ingreso que obtiene de su inmueble. Sin embargo, dicha actualización debe realizarse con base en parámetros objetivos y verificables, no en decisiones unilaterales o porcentajes arbitrarios que excedan la variación real del nivel general de precios.

La presente iniciativa propone adicionar el artículo 2270 Bis al Código Civil del Estado, estableciendo que el incremento anual de la renta en inmuebles destinados a casa habitación no podrá exceder el porcentaje de inflación determinado por el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía correspondiente al año inmediato anterior. Con ello, se introduce una regla clara, objetiva y técnicamente sustentada que armoniza la libertad contractual con la necesidad de preservar el equilibrio y la justicia en las relaciones civiles.

La reforma encuentra sustento en el sistema constitucional mexicano. El artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce el derecho de toda persona a una vivienda digna y decorosa. Este derecho no se limita a la mera existencia física de un inmueble, sino que comprende la estabilidad en la tenencia y la protección frente a situaciones que puedan comprometer la permanencia razonable en el espacio habitacional. Incrementos arbitrarios o desproporcionados en la renta pueden traducirse en desplazamientos involuntarios y en afectaciones directas a la estabilidad familiar, lo cual incide en la dimensión material del derecho a la vivienda.

Salvador A.D.



Asimismo, el artículo 1° constitucional impone a todas las autoridades la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos bajo los principios de progresividad y no regresividad. La regulación propuesta no constituye una limitación indebida al derecho de propiedad, sino una armonización legítima entre dicho derecho y su función social. El artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos reconoce el derecho a la propiedad privada, pero admite que su uso y goce pueden estar subordinados al interés social. La función social de la propiedad implica que su ejercicio debe desarrollarse dentro de parámetros de razonabilidad y equilibrio.

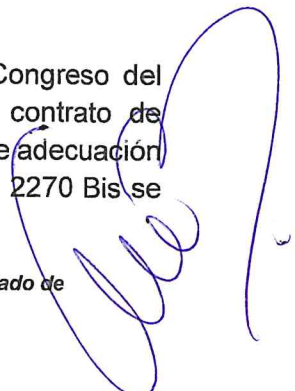
Desde la perspectiva del principio de seguridad jurídica consagrado en los artículos 14 y 16 constitucionales, la incorporación de un parámetro objetivo fortalece la certeza normativa y reduce la litigiosidad derivada de interpretaciones divergentes sobre la razonabilidad de los incrementos. Actualmente, en ausencia de una disposición expresa, las controversias deben resolverse mediante criterios de equidad o figuras como el lucro desproporcionado previstas en el propio Código Civil, lo que evidencia la necesidad de una regla clara que opere de manera preventiva y no únicamente correctiva.

La utilización del Índice Nacional de Precios al Consumidor como referencia técnica responde a la necesidad de adoptar un indicador oficial, público y verificable que refleje el comportamiento real de la inflación. El INPC es el instrumento reconocido a nivel nacional para medir la variación de los precios y constituye un parámetro neutral que evita fijar porcentajes rígidos susceptibles de quedar desactualizados ante fluctuaciones económicas. De esta manera, el arrendador conserva la posibilidad de mantener actualizado el valor real de la renta, mientras que el arrendatario queda protegido frente a incrementos que superen la variación efectiva del poder adquisitivo.

La reforma no elimina la autonomía de la voluntad, sino que la encuadra dentro de límites razonables cuando se trata de vivienda. La dimensión social de la casa habitación justifica una intervención legislativa moderada orientada a preservar la estabilidad y el equilibrio contractual. No se trata de una medida confiscatoria ni restrictiva de la inversión inmobiliaria; por el contrario, aporta certeza al mercado al establecer reglas previsibles que permiten a ambas partes planificar sus obligaciones con claridad.

Desde el punto de vista de la competencia legislativa, corresponde al Congreso del Estado regular las instituciones del derecho civil en su ámbito territorial. El contrato de arrendamiento es materia de derecho común y, por tanto, plenamente susceptible de adecuación normativa conforme a las necesidades sociales del Estado. La adición del artículo 2270 Bis se

Salvador A.D.



inscribe dentro de esa facultad soberana y responde a una demanda real de equilibrio en las relaciones contractuales de vivienda.

En suma, la iniciativa pretende fortalecer el marco jurídico estatal dotándolo de una herramienta normativa que armonice la libertad contractual con la función social de la vivienda, la seguridad jurídica y la justicia contractual. Regular el incremento anual de la renta con base en un parámetro objetivo como el INPC constituye una medida proporcional, razonable y constitucionalmente válida que equilibra los intereses de arrendadores y arrendatarios, reduce conflictos y fortalece la estabilidad habitacional.

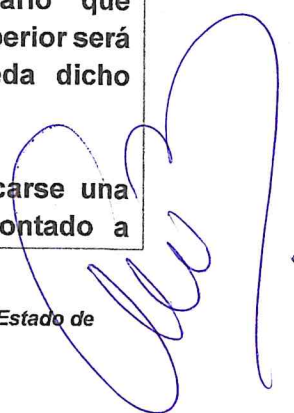
Por las razones expuestas, se somete a consideración del Honorable Congreso del Estado la presente iniciativa con proyecto de decreto por el que se adiciona el artículo 2270 Bis al Código Civil del Estado de Aguascalientes.

A fin de ilustrar el alcance y la redacción precisa de la disposición objeto de reforma, se inserta el siguiente cuadro con el texto propuesto:

| Código Civil del Estado de Aguascalientes |   |
|---|---|
| TEXTO ACTUAL                              | PROPUESTA DE REFORMA  |
| SIN ANTECEDENTE                           | <p><b>Artículo 2270 Bis.</b> En los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación, el incremento de la renta no podrá exceder, en forma anual, el porcentaje de inflación determinado por el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía correspondiente al año inmediato anterior.</p> <p>Cualquier pacto en contrario que establezca un incremento superior será nulo en la parte que exceda dicho límite.</p> <p>El aumento sólo podrá aplicarse una vez transcurrido un año contado a</p> |

*"Iniciativa con proyecto de decreto por la que se adiciona el artículo 2270 Bis del Código Civil del Estado de Aguascalientes"*

Salvador A.D.



Sin Voto AD

|  |  |
|--|--|
|  | partir de la celebración del contrato o del último ajuste efectuado. |
|--|--|

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, someto a la consideración de la Honorable Legislatura el siguiente:

**PROYECTO DE DECRETO**

**UNICO.-** Se **ADICIONA** el artículo 2270 Bis al Código Civil del Estado de Aguascalientes, para quedar de la siguiente forma:

**CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES**

*Artículo 2270 Bis. En los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación, el incremento de la renta no podrá exceder, en forma anual, el porcentaje de inflación determinado por el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía correspondiente al año inmediato anterior.*


*Cualquier pacto en contrario que establezca un incremento superior será nulo en la parte que exceda dicho límite.*

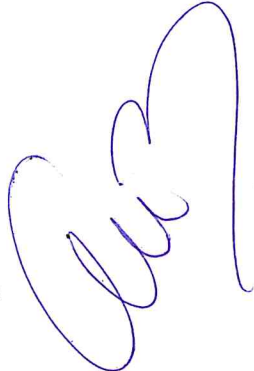
*El aumento sólo podrá aplicarse una vez transcurrido un año contado a partir de la celebración del contrato o del último ajuste efectuado.*

**ARTÍCULO TRANSITORIO**

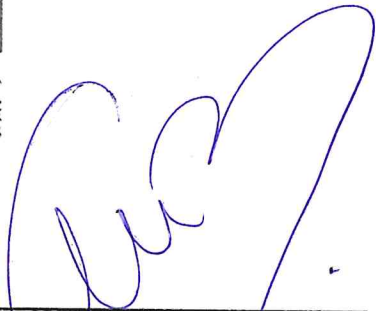
**ÚNICO.** – El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.

**ATENTAMENTE**

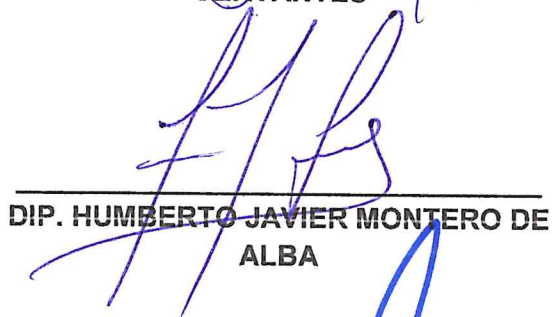
  
\_\_\_\_\_  
**DIP. NANCY JEANETTE GUTIÉRREZ RUVALCABA**



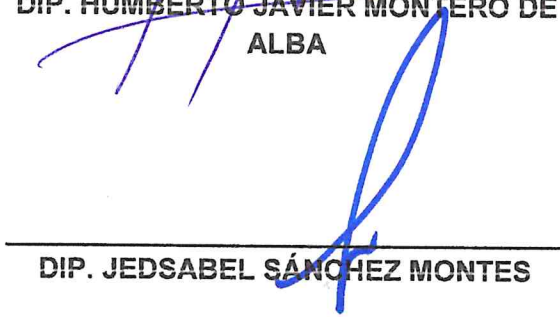
*"Iniciativa con proyecto de decreto por la que se adiciona el artículo 2270 Bis del Código Civil del Estado de Aguascalientes"*



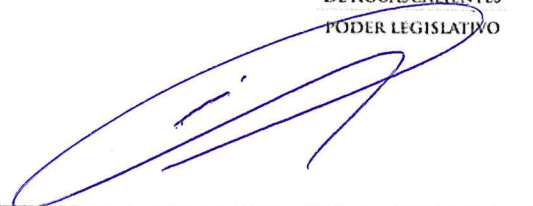
DIP. ARLETTE IVETTE MUÑOZ  
CERVANTES



DIP. HUMBERTO JAVIER MONTERO DE  
ALBA



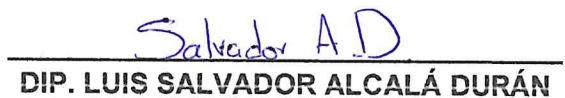
DIP. JEDSABEL SÁNCHEZ MONTES



DIP. SALVADOR MAXIMILIANO RAMÍREZ  
HERNÁNDEZ



DIP. ADÁN VALDIVIA LÓPEZ



DIP. LUIS SALVADOR ALCALÁ DURÁN