

Tuxtla Gutiérrez, Chiapas;
A 11 de Noviembre de 2025.

Dip. Alejandra Gómez Mendoza
Presidenta de la Mesa Directiva de esta
Sexagésima Novena Legislatura del
Honorable Congreso del Estado de Chiapas.
P r e s e n t e

Por este medio y con fundamento en lo establecido en los artículos 48 fracción II, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chiapas; y 172, y 174 de la Ley de Desarrollo Constitucional del Congreso del Estado; me permito presentar a la consideración de esta Soberanía Popular, **Proyecto de decreto por el que se adiciona el artículo 2403 Bis del Código Civil del Estado de Chiapas, en materia de Arrendamiento.**

Sin otro particular, le reitero mis distinguidas consideraciones.

A T E N T A M E N T E

Dip. Andrea Negrón Sánchez.
Integrante de la Sexagésima Novena Legislatura
del Honorable Congreso del Estado de Chiapas.

H. CONGRESO DEL ESTADO
OFICIALÍA DE PARTES
RECIBIDO
25 NOV 2025
HORA: 12:52 hr
TUXTLA GUTIÉRREZ, CHIAPAS.

01/11/2025

Clanexo

H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIAPAS
LXIX LEGISLATURA
DIP. ALEJANDRA GÓMEZ MENDOZA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
RECIBIDO
25 NOV 2025
HORA: 13:05 hr
TUXTLA GUTIÉRREZ, CHIAPAS.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIAPAS
LXIX LEGISLATURA
SECRETARÍA DE SERVICIO PARLAMENTARIO
RECIBIDO
25 NOV 2025
HORA: 13:05 hr
TUXTLA GUTIÉRREZ, CHIAPAS.

**CC. Diputadas y Diputados Integrantes de la
Sexagésima Novena Legislatura del
Honorable Congreso del Estado
Libre y Soberano de Chiapas.**

P r e s e n t e s

La suscrita Diputada **Andrea Negrón Sánchez**, integrante de la Sexagésima Novena Legislatura del H. Congreso del Estado de Chiapas, en uso de las facultades que me confieren los artículos 48, fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chiapas; 172 y 174 de la Ley de Desarrollo Constitucional del Congreso del Estado; someto a consideración de esta Soberanía Popular la siguiente iniciativa con **Proyecto de decreto por el que se adiciona el artículo 2403 Bis del Código Civil del Estado de Chiapas, en materia de Arrendamiento.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 45, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chiapas, faculta al Honorable Congreso del Estado a legislar en las materias que no están reservadas al Congreso de la Unión, así como en aquellas en que existan facultades concurrentes de acuerdo al pacto federal.

De conformidad a lo dispuesto por el artículo 48, fracción II, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chiapas, las Diputadas y los Diputados tenemos dentro de nuestras facultades, la de iniciar Leyes o Decretos.

En los últimos años, las diferentes relaciones sociales y económicas han tornado de suma importancia en el país y de manera específica la figura del arrendamiento en México y particularmente en el Estado de Chiapas el cual ha experimentado diversos cambios derivados de factores sociales, económicos, culturales y urbanos que caracteriza a la vida moderna y contemporánea de nuestro Estado. Ante ello algo tan importante como el acceso a la vivienda, a los espacios de trabajo y al comercio local se ha convertido en un factor determinante para el bienestar de las familias chiapanecas y el desarrollo de la economía social. Sin embargo, esta realidad contrasta con una fragilidad jurídica que aún impera en buena parte de los contratos de arrendamiento, especialmente en los que se celebran de manera informal, sin documentos, sin recibos y sin respaldo legal. Debe recordarse que en el caso de Chiapas, donde predomina la micro y pequeña actividad económica, esta situación adquiere una dimensión particular. De acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, Censo

Económico 2024), en Chiapas había más de 338 mil establecimientos y del cual deriva 1.1 millones de personas trabajadoras, 97.5% son micronegocios que emplean al 68.9 % de las personas trabajadoras del estado. Esta estructura económica basada principalmente en unidades pequeñas y de baja formalidad, evidencia la necesidad de contar con mecanismos legales dentro de nuestro estado que otorguen certidumbre en las relaciones civiles, particularmente en los contratos de arrendamiento¹.

Esta falta de formalidad ha generado un terreno de indefensión y falta de certeza jurídica para ambas partes del contrato. Por un lado, los arrendadores carecen de medios efectivos para exigir rentas vencidas cuando no existen comprobantes; por el otro, los arrendatarios quedan expuestos ante reclamaciones infundadas o desahucios injustificados. En ambos casos, el vacío legal deja abierta la posibilidad de abuso y rompe el equilibrio que debe existir en toda relación contractual.

Aunado a ello la agenda nacional de Movimiento Ciudadano reconoce que el derecho a una vivienda digna no solo se limita al acceso físico a un techo, sino que implica la garantía de condiciones de estabilidad y seguridad jurídica. Dentro de Movimiento Ciudadano se ha sostenido que la vivienda debe concebirse como un derecho humano básico ligado al bienestar y la justicia social, en consonancia con los principios de libertad, igualdad y desarrollo sostenible, que marca nuestra constitución. Desde esta visión, se busca garantizar la vivienda digna y sobre ello también construir un entorno legal donde quienes habitan o rentan tengan certeza de que la ley los protege.

En la actualidad, el Código Civil del Estado de Chiapas no ofrece un marco suficiente para atender esta realidad. A diferencia de otras entidades, como es la Ciudad de México, nuestra legislación carece de disposiciones que obliguen al arrendador a emitir recibos de pago, ni contempla una presunción legal que respalde al arrendatario en caso de controversia. Esta omisión mantiene en estado de vulnerabilidad jurídica a miles de chiapanecos, que en su mayoría no cuentan con asesoría legal o acceso a mecanismos judiciales especializados. Por ello, resulta necesario armonizar nuestro marco jurídico civil con los estándares nacionales que ya contemplan mecanismos de protección y equilibrio en materia de arrendamiento.

¹https://www.ineqi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2025/ce/CE_2024_RO_Chis.pdf

Frente a este contexto, resulta necesario incorporar en el marco civil del estado una figura que equilibre las obligaciones entre arrendador y arrendatario, protegiendo los derechos de ambos sin afectar la autonomía de la voluntad. Un referente de esta naturaleza se encuentra en el artículo 2428-E del Código Civil para la Ciudad de México, que establece la obligación del arrendador de entregar recibos por cada mensualidad pagada y prevé una presunción de pago a favor del arrendatario cuando no se emiten dichos comprobantes por más de tres meses y en casos de comercio hasta por 5 meses, salvo que exista requerimiento oportuno.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia con registro digital 173843², ha respaldado este principio de equilibrio procesal al determinar que, si bien no puede exigirse al arrendador probar un hecho negativo (la falta de pago), sí tiene la obligación de documentar los pagos que recibe. Y en consecuencia, si el arrendador demanda más de tres meses de rentas vencidas (en casos de arrendamiento habitacional) sin haber emitido los recibos o realizado requerimientos en tiempo y forma, la ley presume que el arrendatario cumplió. Este criterio evita la desigualdad procesal y materializa el principio de buena fe que rige los contratos civiles y nuestra legislación vigente.

Desde la perspectiva doctrinal como una fuente del derecho, el contrato de arrendamiento, por su naturaleza sinalagmática y onerosa, implica derechos y obligaciones recíprocas que deben estar sustentados en la equidad. Autores como Rojina Villegas y De la Cueva coinciden en que el arrendamiento descansa sobre la correspondencia entre el uso y disfrute del bien y el pago de la renta, de modo que el cumplimiento debe ser verificable y documentado para preservar el equilibrio contractual.

De igual forma, el derecho internacional de los derechos humanos respalda la incorporación de mecanismos legales que garanticen la protección de los arrendatarios frente a desalojos arbitrarios, reclamaciones infundadas o de mala fe. El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales³, en su artículo 11, y la Observación General N.º 4 del Comité DESC, establecen que los Estados tienen la obligación de adoptar medidas jurídicas que aseguren una vivienda adecuada, lo que incluye la certeza en las relaciones locativas. Por su

² <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/173843>

³ <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>

Por las consideraciones expuestas anteriormente, presentó ante este H. Congreso del Estado el siguiente proyecto:

Decreto por el que se adiciona el artículo 2403 Bis al Código Civil para el Estado de Chiapas.

Artículo Único. - Se **adiciona** el artículo 2403 Bis al Código Civil para el Estado de Chiapas, para quedar como sigue:

Artículo 2403 Bis.- La renta debe pagarse puntualmente, en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.

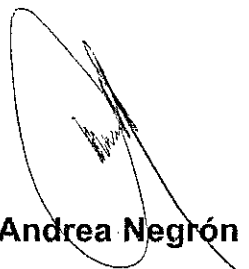
El arrendador está obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; a falta de entrega de recibos de pago por más de tres meses tratándose de fincas destinadas a la habitación y hasta cinco meses en fincas destinadas al comercio o industria, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma.

Transitorios

Artículo Primero. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial.

El Ejecutivo del Estado dispondrá que se publique, circule y se le dé debido cumplimiento.

Dado en el Honorable Congreso del Estado, Residencia Oficial del Poder Legislativo del Estado de Chiapas, en la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas; a los once días del mes de noviembre de dos mil veinticinco.



Diputada. Andrea Negrón Sánchez.
Integrante de la Sexagésima Novena Legislatura
del Honorable Congreso del Estado de Chiapas.