INICIATIVA QUE REFORMA EL ARTÍCULO 2448 F DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL, A CARGO DEL DIPUTADO THEODOROS KALIONCHIZ DE LA FUENTE, DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PRI

El que suscribe, Theodoros Kalionchiz de la Fuente , diputado federal por el Partido Revolucionario Institucional en la LXVI Legislatura de la Cámara de Diputados del honorable Congreso de la Unión, con fundamento en los artículos: 71, fracción II, y 72 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, numeral 1, fracción I, 77 y 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados, somete a la consideración del pleno de esta soberanía la siguiente **iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma la fracción V del artículo 2448 F del Código Civil Federal**, al tenor de la siguiente:

Exposición de Motivos

El acceso a la vivienda constituye uno de los pilares fundamentales para el desarrollo integral de las personas, al ser el espacio donde se construyen proyectos de vida, se fortalece el tejido social y se generan condiciones mínimas de bienestar.

En México, el arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación se ha consolidado como una de las principales vías para que millones de personas puedan ejercer este derecho, especialmente en contextos urbanos donde la adquisición de una vivienda propia resulta cada vez más compleja.

En este sentido, resulta relevante destacar que alrededor del 31 por ciento de las viviendas en México se encuentran bajo esquemas de renta o préstamo, lo que equivale a más de 5.8 millones de viviendas1 , lo cual evidencia la creciente importancia del arrendamiento como mecanismo de acceso a la vivienda, sin embargo, a pesar de su relevancia, el marco jurídico vigente no ha evolucionado al mismo ritmo que las dinámicas sociales, económicas y demográficas del país.

Esta situación ha propiciado que, en la práctica, se generen condiciones desiguales entre arrendadores y arrendatarios, particularmente en lo relativo a los requisitos exigidos para acceder a un contrato de arrendamiento.

En este contexto, uno de los elementos que ha cobrado mayor relevancia en la celebración de contratos de arrendamiento es la exigencia de garantías para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

Si bien dichas garantías son legítimas y necesarias para brindar certeza jurídica a las partes, en la práctica se ha generalizado la imposición del aval propietario de un bien inmueble como requisito indispensable y excluyente.

Esta exigencia, lejos de representar un mecanismo equitativo de protección, se ha convertido en una barrera de acceso que limita de manera significativa la posibilidad de que amplios sectores de la población puedan acceder a una vivienda en condiciones formales.

Lo anterior se agrava si se considera que cuatro de cada cinco arrendadores solicitan aval, mientras que únicamente alrededor del 30 por ciento de los potenciales arrendatarios pueden cumplir con dicho requisito.2

La falta de regulación específica en torno a este aspecto ha permitido que dicha práctica se normalice, aun cuando no necesariamente responde a criterios de proporcionalidad o razonabilidad.

Es importante destacar que el derecho civil mexicano se sustenta en el principio de autonomía de la voluntad de las partes; sin embargo, este principio no es absoluto, especialmente cuando se trata de materias de orden público e interés social, como lo es el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

En este sentido, el propio Código Civil Federal reconoce la necesidad de establecer límites a la libertad contractual cuando ésta puede derivar en condiciones inequitativas o afectar derechos fundamentales.

Por ello, resulta indispensable que el legislador intervenga para actualizar las disposiciones vigentes, garantizando un equilibrio adecuado entre las partes y evitando prácticas que, en los hechos, restringen el acceso a la vivienda.

Asimismo, el contexto económico actual exige una visión más incluyente y moderna del arrendamiento habitacional. Las nuevas generaciones enfrentan condiciones distintas a las de décadas anteriores, caracterizadas por una menor capacidad de acceso a la propiedad inmobiliaria, cambios en las dinámicas laborales y una creciente movilidad geográfica. En este escenario, el arrendamiento no solo representa una alternativa temporal, sino una forma de vida para millones de personas. De hecho, más del 51.4 por ciento de las personas que rentan lo hacen por falta de recursos o acceso a crédito, lo que demuestra que la renta es una necesidad estructural.3

Por ello, resulta necesario adaptar el marco normativo a estas realidades, promoviendo esquemas más flexibles, accesibles y acordes con las necesidades contemporáneas de la población.

Uno de los sectores más afectados por la exigencia del aval propietario de un bien inmueble es el de las y los jóvenes, quienes en su mayoría no cuentan con redes familiares que les permitan cumplir con este requisito.

Al iniciar su vida laboral o al buscar independizarse, se enfrentan a un mercado de arrendamiento que les impone condiciones que resultan, en muchos casos, imposibles de satisfacer. Esta situación no solo retrasa su proceso de emancipación, sino que también limita su desarrollo personal y profesional, al obligarlos a permanecer en entornos que no siempre son adecuados para sus necesidades.

De igual forma, los jóvenes emprendedores enfrentan obstáculos adicionales al intentar acceder a un espacio habitacional que les permita desarrollar sus actividades de manera estable. En muchos casos, iniciar un proyecto productivo implica trasladarse a otra ciudad o asumir riesgos económicos que dificultan cumplir con requisitos tradicionales como la presentación de un aval con propiedad.

Esta barrera no solo afecta su acceso a la vivienda, sino que también incide directamente en la posibilidad de generar nuevas fuentes de empleo, innovación y crecimiento económico. Así, una práctica que aparentemente busca brindar certeza jurídica termina por inhibir el desarrollo económico y la movilidad social.

La exigencia de este tipo de garantías también fomenta la informalidad en el mercado de arrendamiento, ya que muchas personas optan por celebrar acuerdos verbales o contratos sin respaldo legal con tal de evitar requisitos que no pueden cumplir.

Esto genera un entorno de mayor vulnerabilidad tanto para arrendadores como para arrendatarios, al carecer de mecanismos claros para la resolución de conflictos y la protección de sus derechos. En consecuencia, se debilita el estado de derecho y se propicia un mercado menos transparente y menos eficiente.

Por otro lado, es necesario reconocer que el mercado ha desarrollado alternativas modernas y eficaces para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, tales como las fianzas, las pólizas jurídicas de arrendamiento, los seguros de renta y los depósitos en garantía.

Estos mecanismos, en muchos casos, ofrecen incluso mayores niveles de protección que el aval tradicional, al contar con respaldo institucional y procesos definidos para la recuperación de adeudos.

No obstante, su utilización se ve limitada por la persistencia de prácticas tradicionales que privilegian el uso exclusivo del aval con propiedad.

En este sentido, la falta de reconocimiento normativo expreso de estas alternativas contribuye a perpetuar una práctica que resulta excluyente y desactualizada.

A pesar de que dichas figuras son legalmente válidas, su aceptación queda sujeta a la discrecionalidad del arrendador, lo que genera incertidumbre y desigualdad en las condiciones de acceso al arrendamiento. Esta situación evidencia la necesidad de establecer criterios claros que permitan equilibrar la relación contractual y garantizar que las nuevas formas de garantía sean consideradas en condiciones de igualdad.

Frente a esta problemática, la presente iniciativa propone reformar la fracción V del artículo 2448 F del Código Civil Federal, con el objetivo de establecer de manera expresa que la garantía en los contratos de arrendamiento podrá consistir en cualquier mecanismo legalmente válido para asegurar el cumplimiento de las obligaciones.

Asimismo, se plantea que no podrá exigirse como condición exclusiva la presentación de un aval propietario de un bien inmueble, reconociendo así el derecho del arrendatario a proponer alternativas equivalentes.

Con esta modificación se busca dotar de certeza jurídica tanto a arrendadores como a arrendatarios, al establecer un marco claro que permita la utilización de diversos mecanismos de garantía sin imponer cargas desproporcionadas a una de las partes. La reforma no elimina la posibilidad de solicitar garantías, sino que amplía las opciones disponibles, promoviendo un entorno más flexible y acorde con las necesidades actuales del mercado de arrendamiento.

De igual forma, la propuesta fortalece el carácter de orden público e interés social del arrendamiento habitacional, al garantizar que las condiciones de acceso a la vivienda no dependan de factores ajenos a la capacidad real de cumplimiento del arrendatario. Al permitir la utilización de mecanismos alternativos, se fomenta un mercado más incluyente, competitivo y transparente, en beneficio de toda la sociedad.

Finalmente, la reforma contribuye a impulsar la movilidad social, el desarrollo económico y el fortalecimiento del emprendimiento, al eliminar una barrera que afecta de manera directa a jóvenes que buscan independizarse o iniciar un negocio. Al facilitar el acceso a la vivienda, se generan condiciones más favorables para que las y los emprendedores puedan asumir riesgos, invertir en sus proyectos y consolidar iniciativas productivas.

En este sentido, la iniciativa no solo atiende una necesidad jurídica, sino que promueve activamente un entorno más propicio para la innovación, la generación de empleo y el crecimiento económico del país.

En suma, la presente propuesta representa un paso hacia la modernización del marco jurídico en materia de arrendamiento, alineándolo con las realidades actuales y promoviendo un equilibrio justo entre las partes. Se trata de una medida que busca garantizar el acceso a la vivienda en condiciones más equitativas, sin menoscabo de la seguridad jurídica de los arrendadores. Por todo lo anterior, resulta necesario que el Poder Legislativo adopte medidas que permitan actualizar la legislación civil, eliminando prácticas que, si bien han sido comunes, ya no responden a las necesidades de la sociedad contemporánea.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, sometemos a consideración de esta honorable asamblea el siguiente,

Decreto que reforma la fracción V del artículo 2448 F del Código Civil Federal

Único. Se reforma la fracción V del artículo 2448 F del Código Civil Federal, para quedar como sigue:

Artículo 2448 F. Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

I. ...

a

IV. ...

V**. La garantía, en su caso, podrá consistir en cualquiera de los mecanismos legalmente válidos para asegurar el cumplimiento de las obligaciones; sin que pueda exigirse como condición exclusiva la presentación de un aval propietario de un bien inmueble, debiendo admitirse alternativas razonables.**

VI. ...

VII. ...

VIII. ...

Transitorio

Único. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Notas

1. (Inegi / El Economista: https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Encontrar-un-aval-el-obsta culo-de-los-mexicanos-para-rentar-una-casa-20230220-0083.html

2. https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Encontrar-un-aval-el-obsta culo-de-los-mexicanos-para-rentar-una-casa-20230220-0083.html

3. https://www.informador.mx/mexico/Mexico-Pese-a-mayor-oferta-de-venta-de -vivienda-la-demanda-es-de-renta-segun-encuesta-del-Inegi-20250123-0114 .html

Palacio Legislativo de San Lázaro, 22 de septiembre del 2026.

Diputado Theodoros Kalionchiz de la Fuente (rúbrica)