



**COMISIÓN DE JUSTICIA**  
**DICTAMEN NÚMERO 20**

**EN LO GENERAL SE APRUEBA LA REFORMA A LOS ARTÍCULOS 2273 Y 2359 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**

VOTOS A FAVOR: 18 VOTOS EN CONTRA 0 ABSTENCIONES: 0

EN LO PARTICULAR: RESERVA PRESENTADA POR EL DIP. JUAN DIEGO ECHEVARRÍA IBARRA, VOTOS A FAVOR: 16 VOTOS EN CONTRA 0 ABSTENCIONES: 0

UNA VEZ APROBADO EN LO GENERAL Y EN LO PARTICULAR, SE DECLARA APROBADO EL DICTAMEN NÚMERO 20 DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA. LEÍDO POR EL DIPUTADO JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA.

DADO EN EL EDIFICIO DEL PODER LEGISLATIVO, EN SESIÓN ORDINARIA DE LA HONORABLE XXV LEGISLATURA, A LOS VEINTISIETE DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICINCO.

CL .  
DIP. PRESIDENTE

Mirabella L.  
DIP. SECRETARIA



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE  
**BAJA CALIFORNIA**  
XXV LEGISLATURA

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE  
**BAJA CALIFORNIA**  
XXV LEGISLATURA

27 NOV 2025

**RECIBIDO**  
DIRECCIÓN DE PROCESOS  
PARLAMENTARIOS

<b>APROBADO EN VOTACIÓN</b>	
COMISIÓN DE JUSTICIA	
18	VOTOS A FAVOR
0	VOTOS EN CONTRA
0	ABSTENCIONES

DICTAMEN No. 20 DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA RESPECTO DE LA INICIATIVA QUE REFORMA AL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, PRESENTADA EN FECHA 24 DE JUNIO DE 2025.

#### HONORABLE ASAMBLEA:

A la Comisión de Justicia le fue turnada para su estudio, análisis y dictamen correspondiente, la iniciativa que reforma los artículos 2273 y 2359 del Código Civil para el Estado de Baja California, presentada por el Diputado Jaime Eduardo Cantón Rocha, por lo que sometemos a consideración de esta Honorable Asamblea el presente:

#### DICTAMEN

A fin de dar cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 55, 56, fracción VII y 122 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, esta Comisión desarrolló sus trabajos conforme a la siguiente:

#### METODOLOGÍA

- I. En el apartado denominado “**Fundamento**” se enuncian las disposiciones normativas que determinan la función, facultades y atribuciones de esta Comisión Dictaminadora.
- II. En el apartado denominado “**Antecedentes Legislativos**” se da cuenta del trámite recaído a la presente iniciativa materia del presente dictamen.
- III. El apartado denominado “**Contenido de la Reforma**” se compone de dos capítulos, el primero denominado “**Exposición de motivos**” en el que se hace una transcripción de los motivos, fundamentos y razones que impulsaron al legislador. Por su parte el capítulo denominado “**Cuadro Comparativo**” se presenta de manera esquemática el articulado propuesto.
- IV. En el apartado denominado “**Análisis de constitucionalidad**” se realiza un estudio de constitucionalidad y procedencia legal, independientemente de su viabilidad y necesidad.

CON UNA RESERVA PRESENTADA POR	
DIP. JUAN DIEGO ECHEVERRÍA	
APROBADA CON M. Bregaa	
16	VOTOS A FAVOR
0	VOTOS EN CONTRA
0	ABSTENCIONES



**V.** En el apartado de “**Consideraciones y fundamentos**” las y los integrantes de este órgano colegiado expresan los razonamientos jurídicos y argumentos que orientan el sentido del presente dictamen.

**VI.** En el apartado de “**Propuestas de modificación**” se describe puntualmente las adiciones, modificaciones o eliminaciones de porciones normativas que esta dictaminadora considere susceptible de ser incorporadas al resolutivo.

**VII.** En el apartado de “**Régimen Transitorio**” se describen puntualmente las disposiciones de naturaleza transitoria que esta dictaminadora considera susceptibles de ser incorporadas al resolutivo.

**VIII.** En el apartado denominado “**Impacto Regulatorio**” se enuncian los ordenamientos legales que, dado el caso, deben ser armonizados para reflejar y dar cumplimiento a la propuesta contenida en el presente dictamen.

**IX.** En el apartado denominado “**Resolutivo**” se vierte el sentido orientador del presente dictamen, respecto a las porciones normativas que fueron encomendadas a esta Comisión.

## **I. Fundamento.**

De conformidad con lo establecido por los artículos 39, 55, 56 fracción VII, 57, 60, 90, 122, 123, 124 y demás relativos a la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, esta Comisión de Justicia es competente para emitir el presente Dictamen, por lo que en ejercicio de sus funciones se abocó al análisis discusión y valoración de la propuesta referida en el apartado siguiente.

## **II. Antecedentes Legislativos.**

1. En fecha 24 de junio de 2025, el Diputado Jaime Eduardo Cantón Rocha, integrante del Grupo Parlamentario MORENA, presentó ante Oficialía de Partes de esta Soberanía, iniciativa que reforma el artículo 2273 del Código Civil para el Estado de Baja California y los artículos 2, 6, 12, 30 y 145 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.
2. La Presidencia de la Mesa Directiva de este Poder Legislativo, de conformidad con lo establecido por el artículo 50 fracción II inciso f de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, dio curso legal a la iniciativa mencionada.



3. En fecha 08 de julio de 2025, se recibió en la Dirección Consultoría Legislativa oficio XXV-AP-297-2025, signado por la Presidenta de la Comisión de Justicia mediante el cual acompañó la iniciativa señalada en esta sección, con la finalidad de elaborar el proyecto de dictamen correspondiente.

4. En fecha 07 de octubre de 2025, se recibió en la Dirección Consultoría Legislativa oficio XXV-AP-617-2025, signado por la Presidenta de la Comisión de Justicia mediante el cual acompañó la ADENDA que modifica la iniciativa señalada en esta sección.

5. La Dirección de Consultoría Legislativa de esta Soberanía, en términos de lo que disponen los artículos 80 y 80 BIS, en sus fracciones II, III y IV de nuestra Ley Interior, procedió a realizar el presente proyecto de dictamen.

### **III. Contenido de la Reforma.**

#### **A. Exposición de motivos.**

Señala el inicialista en su exposición de motivos los siguientes planteamientos y argumentos para motivar su propuesta:

Con la presente Adenda se da claridad y certeza jurídica respecto de la iniciativa presentada, se busca una armonización normativa incluyente, así como una redacción adecuada y congruente con la pretensión de establecer límites proporcionales y razonables al incremento de la renta habitacional.

La iniciativa original propone reformar el artículo 2273 del Código Civil del Estado de Baja California con el objetivo de establecer que, en los contratos de arrendamiento de vivienda, el incremento anual de la renta no podrá ser superior a la inflación reportada por el Banco de México en el año anterior. Esta medida pretende proteger la estabilidad económica de las familias arrendatarias y brindar mayor previsibilidad al mercado de vivienda en renta.

Sin embargo, al realizar un revisión integral del marco normativo vigente, se identificó que el artículo 2359 regula la figura de la prórroga legal del contrato vencido, permitiendo al arrendador aumentar hasta en un diez por ciento la renta anterior, siempre que se demuestre un aumento de precios en la zona. Esta disposición, si bien refleja una lógica de mercado, podría entrar en contradicción con el tope inflacionario propuesto en el artículo 2273, generando incertidumbre jurídica y posibles perjuicios para los arrendatarios.



Por ello, se considera necesario armonizar también el artículo 2359, estableciendo que, aun durante la prórroga del contrato, el incremento permitido a la renta deberá observar el límite de inflación establecido por el Banco de México. Esta reforma no modifica la esencia del artículo, ya que subsiste la obligación de demostrar el aumento en la zona, pero introduce un tope objetivo y razonable, que brinda mayor protección y certeza jurídica a las personas arrendatarias.

Asimismo, se introduce en el artículo 2273 una precisión conceptual que delimita el ámbito de aplicación del tope inflacionario a las casas habitación de nivel medio y bajo. Para estos efectos, se entiende por casa de nivel medio y bajo aquellas cuyo valor se ubica dentro de los rangos de vivienda económica, tradicional o media, conforme a la metodología y reportes del Índice de Precios de la Vivienda emitido por la Sociedad Hipotecaria Federal. Esta delimitación tiene por objeto enfocar la protección legal en los segmentos habitacionales que históricamente presentan mayor vulnerabilidad frente a aumentos desproporcionados en el arrendamiento.

La adición planteada se alinea con los principios de legalidad, progresividad de los derechos y seguridad jurídica, fortaleciendo el marco legal en materia de vivienda y promoviendo condiciones más justas, accesibles y estables para quienes acceden a una vivienda por medio del arrendamiento.

Finalmente, después de un análisis técnico-jurídico más exhaustivo, se determinó suprimir las reformas originalmente planteadas a los artículos 2, 6, 12, 30 y 145 de la Ley de Desarrollo Urbano de Baja California, toda vez que dichas disposiciones, si bien relevantes en materia de política habitacional, exceden el objeto de la presente iniciativa y podrían generar implicaciones administrativas y presupuestarias que deben ser abordadas en un proceso legislativo independiente.

Con esta supresión, la adenda reafirma que la intención central de la propuesta es evitar los incrementos desproporcionados en las rentas de vivienda, dotando de certeza jurídica tanto a arrendadores como arrendatarios, y asegurando que la regulación se concentre en el ámbito civil, que es donde corresponde establecer los límites al monto de la renta. De esta manera, se protege la esencia de la iniciativa y se evita una dispersión normativa que pudiera desviar su finalidad.



Se presenta a continuación el siguiente cuadro de la propuesta inicial comparando con la adenda presentada en el presente documento, con el objetivo de ser más claro en la pretensión de la misma:

(Presenta cuadro comparativo)

### B. Cuadro Comparativo.

Con la finalidad de ilustrar las modificaciones específicas que propone el inicialista, se presenta el siguiente cuadro comparativo:

CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

TEXTO ACTUAL	TEXTO PROPUESTO
<p><b>ARTICULO 2273.-</b> La renta o precio del arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada.</p> <p>La renta convenida en el arrendamiento de casa destinada a su habitación, debe hacerse en moneda nacional. En caso de que se fije en moneda extranjera, se entenderá como pactada en la cantidad equivalente en moneda nacional, pero al tipo de cambio vigente en la fecha en que se celebró el contrato respectivo.</p>	<p><b>ARTICULO 2273.-</b> La renta o precio del arrendamiento, <b>deberá estipularse en moneda nacional.</b></p> <p>La renta convenida en el arrendamiento de casa destinada a su habitación, debe hacerse en moneda nacional. En caso de que se fije en moneda extranjera, se entenderá como pactada en la cantidad equivalente en moneda nacional, pero al tipo de cambio vigente en la fecha en que se celebró el contrato respectivo.</p> <p><b>El incremento de la renta convenida en el arrendamiento de casa habitación, no será mayor a la inflación reportada por el Banco Nacional de México en el año anterior, respecto de la cantidad pactada como renta mensual.</b></p>



Las disposiciones anteriores son de orden público e interés social y, por lo tanto irrenunciable.	Las disposiciones anteriores son de orden público e interés social y, por lo tanto irrenunciable.
<b>ARTICULO 2359.-</b> Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el arrendatario, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas y en su caso en el pago de los servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada, a que se le prorogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trata, han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.	<b>ARTICULO 2359.-</b> Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el arrendatario, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas y en su caso en el pago de los servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada, a que se le prorogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar <b>el monto de la renta pactada, sin que dicho incremento exceda la inflación anual reportada por el Banco de México en el año calendario anterior</b> , siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trata, han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.
Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.	Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

Con el propósito de clarificar aún más la pretensión legislativa, presentamos la siguiente *Tabla Indicativa* que describe de manera concreta la intención del inicialista:

INICIALISTA	PROUESTA	OBJETIVO
Diputado Jaime Eduardo Cantón Rocha.	Reformar los artículos 2273 y 2359 del Código Civil para el Estado de Baja California.	Que el índice de inflación anual se fije como el límite permitido para el aumento del monto de renta en un contrato de arrendamiento de casa habitación.



#### IV. Análisis de constitucionalidad.

Para determinar la viabilidad jurídica de la iniciativa, previamente debe estudiarse el marco jurídico convencional, constitucional y el legal de la materia. La propuesta se sujetó a un análisis objetivo considerando lo siguiente:

1. Debe analizarse su constitucionalidad. Toda norma que pretenda adquirir fuerza de ley debe ser sujeta a una cuestión de constitucionalidad. Se requiere una justificación que venza una sistemática presunción de inconstitucionalidad que debe imponer la legisladora o el legislador.
2. No cualquier diferencia al diseño constitucional implica inconstitucionalidad, pero las modificaciones legales deben pretender un objetivo constitucionalmente trascendente y no una finalidad simplemente admisible.
3. El diseño normativo debe privilegiar, en lo posible, la libertad. En consecuencia, no deben incluirse más restricciones a la esfera jurídica de las personas que las que resulten indispensables para la consecución de un fin social superior.
4. Por último, con la finalidad de no generar efectos no deseados, se debe vigilar la congruencia normativa. En ese sentido es preciso analizarse si la construcción gramatical de la porción normativa está efectivamente encaminada al cumplimiento del fin trascendente enunciado en la exposición de motivos.

Esta Comisión se aboca al estudio de constitucionalidad del proyecto que nos ocupa:

Como punto de partida del presente análisis, observamos el Artículo 1ro de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el que se consagra el respeto a los derechos humanos y la no discriminación:

**Artículo 1o.** En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.



Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.

(...)

Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas.

El artículo 4to consagra el derecho de toda persona a gozar de una vivienda adecuada:

**Artículo 4o.-** La mujer y el hombre son iguales ante la ley. Ésta protegerá la organización y el desarrollo de las familias. El Estado garantizará el goce y ejercicio del derecho a la igualdad sustantiva de las mujeres.

(...)

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

Asimismo, observamos el artículo 39 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual, establece que la soberanía del pueblo reside exclusivamente en el pueblo y que, este tiene siempre el derecho de modificar la forma de su gobierno.

**Artículo 39.** La soberanía nacional reside esencial y originariamente en el pueblo. Todo poder público dimana del pueblo y se instituye para beneficio de éste. El pueblo tiene en todo tiempo el inalienable derecho de alterar o modificar la forma de su gobierno.

Respecto a la forma de gobierno, el artículo 40 del ordenamiento previamente citado, describe que es voluntad del pueblo mexicano, constituirse en una República. La cual está



compuesta por Estados libres y que son soberanos en todo lo concerniente en su régimen interior.

**Artículo 40.** Es voluntad del pueblo mexicano constituirse en una República representativa, democrática, laica y federal, compuesta por Estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior, y por la Ciudad de México, unidos en una federación establecida según los principios de esta ley fundamental.

Continuando con la Carta Magna, el artículo 41, estipula que el pueblo ejerce su autoridad política a través de los Poderes de la Unión y los Estados y la Ciudad de México. La jurisdicción para ejercer la soberanía está determinada por la Constitución Federal y las Constituciones Estatales y de la Ciudad de México, siempre y cuando cumplan con los términos establecidos en el Pacto Federal.

**Artículo 41.** El pueblo ejerce su soberanía por medio de los Poderes de la Unión, en los casos de la competencia de éstos, y por los de los Estados y la Ciudad de México, en lo que toca a sus regímenes interiores, en los términos respectivamente establecidos por la presente Constitución Federal y las particulares de cada Estado y de la Ciudad de México, las que en ningún caso podrán contravenir las estipulaciones del Pacto Federal.

Así mismo el artículo 43 establece que la entidad representada por esta soberanía, Baja California, pertenece al Pacto Federal.

**Artículo 43.** Las partes integrantes de la Federación son los Estados de Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Campeche, Coahuila de Zaragoza, Colima, Chiapas, Chihuahua, Durango, Guanajuato, Guerrero, Hidalgo, Jalisco, México, Michoacán de Ocampo, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Tlaxcala, Veracruz de Ignacio de la Llave, Yucatán y Zacatecas; así como la Ciudad de México.

Atendiendo a La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, se establece en su artículo 4 que el Estado goza de libertad y soberanía en cuanto a su régimen interior, siempre respetando las limitaciones establecidas por la Constitución Federal. Además, mientras que el artículo 5 afirma que todo poder público proviene del pueblo y se instituye para el bienestar de éste.



**ARTÍCULO 4.-** El Estado es Libre y Soberano en todo lo concerniente a su régimen interior, sin más limitaciones que las que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**ARTÍCULO 5.-** Todo poder público dimana del pueblo y se instituye para beneficio de éste.

Además, los artículos 7 y 104 de la Constitución Local, establece que el Estado deberá garantizar los derechos humanos reconocidos en la Constitución Federal y pondera el derecho a la vivienda como angular de la ciudadanía Baja Californiana.

**ARTÍCULO 7.-** El Estado de Baja California acata plenamente y asegura a todos sus habitantes los derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como las garantías para su protección, y los demás derechos que reconoce esta Constitución, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de igual manera esta norma fundamental tutela el derecho a la vida, desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la Ley y se le reputa como nacido para todos los efectos legales correspondientes, hasta su muerte natural o no inducida.

(...)

**Toda persona tiene el derecho de adquirir y disfrutar una vivienda digna, decorosa y adecuada a las necesidades del hogar.** El Estado y los Municipios promoverán los instrumentos, políticas y apoyos necesarios para la inversión, construcción, financiamiento y adquisición de viviendas con la participación de los sectores privado y social, a fin de alcanzar un nivel de vida adecuado.

**ARTÍCULO 104.-** La Ley Civil contendrá disposiciones que tiendan a proteger la estabilidad del hogar y la constitución del patrimonio familiar, con miras a evitar el desamparo del cónyuge, concubina o concubino y de los hijos e hijas.

Para complementar lo anterior, **la vivienda será considerada como un área prioritaria para el desarrollo del Estado y será objeto de protección especial por parte de las autoridades** en los términos que establezcan las leyes respectivas.

Después de un cuidadoso análisis, esta Comisión concluye que la propuesta legislativa objeto de estudio tiene sólidos fundamentos y bases constitucionales en los artículos 1, 4, 39, 40, 41, 43 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los



dispositivos 4, 5 y 7 de la Constitución Política local. Por lo tanto, el análisis acerca de la viabilidad de la propuesta legislativa será abordado en la sección siguiente.

#### V. Consideraciones y fundamentos.

1. El Diputado Jaime Eduardo Cantón Rocha, presentó iniciativa que reforma el artículo 2273 y 2359 del Código Civil para el Estado de Baja California, con la finalidad de establecer que el índice de inflación anual se fije como el límite permitido para el aumento del monto de renta en un contrato de arrendamiento de casa habitación.

Las razones que detalló el inicialista en su exposición de motivos que motivan el cambio legislativo son las siguientes:

- Se busca reformar la legislación civil para establecer límites razonables al incremento de rentas habitacionales con el propósito de brindar mayor seguridad jurídica en los contratos de arrendamiento.
- El aumento de la renta no debería exceder el porcentaje de la inflación reportada por el Banco de México, protegiendo la estabilidad económica de las familias arrendatarias y generando previsibilidad en el mercado de vivienda en renta.
- Para lo cual se sustituye el límite fijo del 10% por el tope inflacionario ya que este último es un indicador que refleja de manera objetiva la realidad económica de la sociedad, manteniendo la obligación de demostrar alzas en la zona.

Propuesta legislativa que fue planteada en la adenda respectiva en los siguientes términos:

#### CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

**ARTICULO 2273.-** La renta o precio del arrendamiento, deberá estipularse en moneda nacional.

La renta convenida en el arrendamiento de casa destinada a su habitación, debe hacerse en moneda nacional. En caso de que se fije en moneda extranjera, se entenderá como pactada en la cantidad equivalente en moneda nacional, pero al tipo de cambio vigente en la fecha en que se celebró el contrato respectivo.



**El incremento de la renta convenida en el arrendamiento de casa habitación, no será mayor a la inflación reportada por el Banco Nacional de México en el año anterior, respecto de la cantidad pactada como renta mensual.**

Las disposiciones anteriores son de orden público e interés social y, por lo tanto irrenunciable.

**ARTICULO 2359.-** Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el arrendatario, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas y en su caso en el pago de los servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada, a que se le prorogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar el monto de la renta pactada, sin que dicho incremento exceda la inflación anual reportada por el Banco de México en el año calendario anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trata, han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

2. Una vez revisados los motivos planteados en el análisis ofrecido por la inicialista y atendiendo la reforma que se pretende realizar, esta Comisión coincide con el planteamiento y base diagnóstica de la inicialista a razón de los siguientes argumentos, que para mayor claridad se presentan en: a) *análisis general* y, b) *análisis particular*.

#### **a) análisis general.**

El contrato de arrendamiento, conforme al Código Civil para el Estado de Baja California, tiene como objeto esencial el goce temporal de una cosa a cambio de una renta o precio cierto y determinado. Tradicionalmente, la doctrina civil ha reconocido que este contrato no solo persigue fines estrictamente patrimoniales, sino que, cuando recae sobre inmuebles destinados a casa habitación, adquiere un carácter especial, pues se vincula con la satisfacción de necesidades básicas de la persona y su familia.

En ese sentido, es de destacarse que el arrendamiento de vivienda posee una **función social<sup>1</sup>**, que justifica la intervención del estado para equilibrar los derechos de las personas arrendadoras y arrendatarias. No puede considerarse un contrato puramente un acuerdo de

<sup>1</sup> [https://www.upg.mx/wp-content/uploads/2015/10/LIBRO-13-compendio\\_del\\_derecho\\_civil-II.pdf](https://www.upg.mx/wp-content/uploads/2015/10/LIBRO-13-compendio_del_derecho_civil-II.pdf)



carácter patrimonial, ya que en su desarrollo se pone en juego la estabilidad de la vida cotidiana, la seguridad del hogar y la dignidad humana.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce en su artículo 4º el derecho de toda persona a disfrutar de una vivienda digna. Este mandato se articula con el artículo 1º constitucional, que obliga a todas las autoridades del Estado mexicano a promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos reconocidos en la propia Constitución y en los tratados internacionales de los que México es parte.

**Artículo 1º.** En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.

...

**Artículo 4º.-** La mujer y el hombre son iguales ante la ley. Ésta protegerá la organización y el desarrollo de las familias. El Estado garantizará el goce y ejercicio del derecho a la igualdad sustantiva de las mujeres.

...

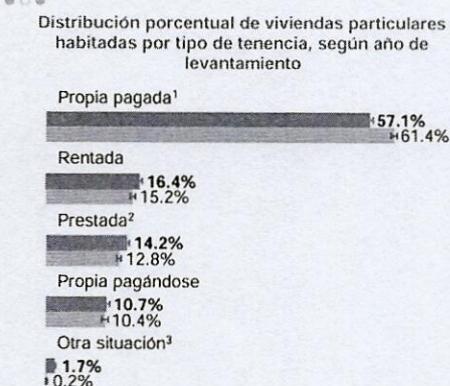
**Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada.** La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.



En este marco, el arrendamiento de vivienda debe analizarse no solo como una relación jurídica privada, **sino como un medio de acceso al derecho humano a la vivienda**. Dada la realidad socioeconómica de México y de Baja California, un alto porcentaje de la población accede a su hogar a través del alquiler, resulta indispensable que la legislación regule esta figura con criterios de equidad y certeza jurídica.

Con base a lo anterior, resulta indispensable analizar la información estadística más reciente sobre la tenencia de vivienda. El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en coordinación con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), presentó los resultados de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020<sup>2</sup>. Dicha encuesta ofrece información amplia y actualizada sobre la situación habitacional en México, lo que la convierte en un insumo fundamental para la planeación y la formulación de políticas públicas en el sector.

#### VivPH TENENCIA Y MOTIVO DE RENTA



■ 2020 ■ 2014

<sup>1</sup> En vivienda propia se incluyen: intestadas o en litigio.

<sup>2</sup> Incluye viviendas obtenidas de forma diferente a las enlistadas, como las viviendas invadidas.

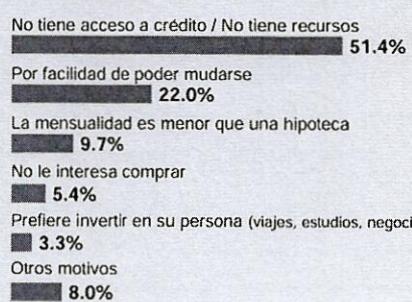
ENVI 2020

<sup>3</sup> Incluye viviendas prestadas por familiares o amistades y viviendas prestadas por el trabajo.

<sup>4</sup> Excluye las viviendas que no especificaron el motivo principal de renta, equivalente a 0.4 por ciento.

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020 y Encuesta Nacional de Vivienda 2014.

Distribución porcentual de viviendas particulares habitadas rentadas, según motivo principal de renta<sup>4</sup>



**5.8 millones** viviendas rentadas  
54.0% de ellas con **contrato de renta vigente**

En la primera gráfica se observa que, aunque la mayoría de los hogares habita en vivienda propia pagada (57.1% en 2020 frente a 61.4% en 2014), la proporción de quienes viven en vivienda rentada ha crecido (16.4% en 2020 contra 15.2% en 2014). Este aumento, aunque moderado, refleja una tendencia en la que el arrendamiento se convierte en una opción habitacional cada vez más relevante. Destaca que, de los **5.8 millones de viviendas**

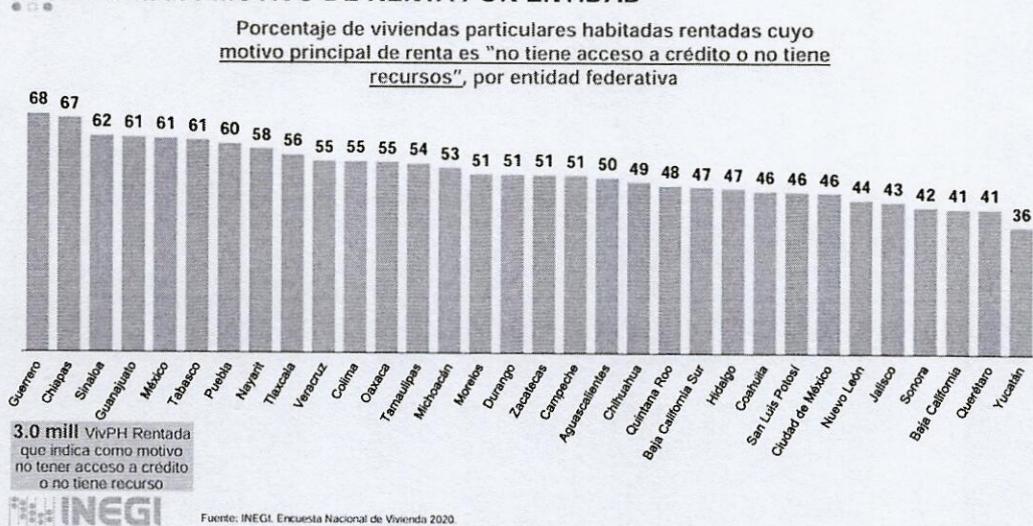
<sup>2</sup> [https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/envi/2020/doc/envi\\_2020\\_presentacion.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/envi/2020/doc/envi_2020_presentacion.pdf)



**rentadas**, poco más de la mitad (54.0%) cuenta con contrato formal, lo que implica que una gran cantidad de arrendamientos se da en condiciones informales, lo que deja a las personas arrendatarias en situación de mayor vulnerabilidad. Esto conecta directamente con la necesidad de fortalecer el marco jurídico, para garantizar que el arrendamiento sea un medio seguro y accesible de ejercer el derecho humano a la vivienda.

La misma fuente revela que la principal razón por la que las personas recurren a la renta no es la preferencia o flexibilidad, sino la **imposibilidad de acceder a un crédito o la falta de recursos**, lo cual explica el 51.4% de los casos. Este dato es crucial, pues confirma que el arrendamiento no debe entenderse solamente como una transacción mercantil, sino como una respuesta social a una barrera estructural: la falta de acceso a financiamiento para vivienda propia. En ese sentido, las reformas que regulan condiciones del arrendamiento no constituyen restricciones al mercado, sino una **acción afirmativa para compensar desigualdades estructurales en el acceso a la vivienda**.

#### VivPH Rentadas MOTIVO DE RENTA POR ENTIDAD



En esta segunda imagen, se desglosa por entidad federativa el motivo de renta asociado a la falta de acceso a crédito o recursos, se observa que en Baja California el 46% de las viviendas rentadas reportan este motivo. Este porcentaje, aunque inferior al promedio nacional (51.4%), refleja que casi la mitad de las familias que arriendan lo hacen no por elección, sino por imposibilidad de acceder a financiamiento hipotecario o a vivienda propia. En este sentido, la reforma adquiere relevancia, pues al vincular el incremento de rentas al índice inflacionario, se protege a un sector social particularmente vulnerable en la



**entidad, asegurando que la vivienda arrendada siga siendo accesible para quienes no tienen otra alternativa habitacional.**

Ahora bien, nuestro país es parte del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales<sup>3</sup>, cuyo artículo 11 reconoce el derecho a un nivel de vida adecuado, incluyendo la vivienda:

#### Artículo 11

1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

...

Al respecto, es de suma importancia destacar la Observación General No. 4<sup>4</sup>, emitida por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU, que interpreta este derecho y establece que la vivienda adecuada debe garantizar condiciones de seguridad, paz, dignidad y asequibilidad. En particular, el numeral 8, inciso a) y c), señala que todas las personas, independientemente de la modalidad de tenencia, deben gozar de un grado suficiente de seguridad jurídica que las proteja contra el desalojo, el hostigamiento y otras amenazas. Este estándar incluye de manera explícita a quienes acceden a la vivienda mediante arrendamiento:

1. De conformidad con el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto, los Estados Partes "reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia". Reconocido de este modo, el derecho humano a una vivienda adecuada tiene una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales.

...

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

<sup>4</sup> <https://share.google/IFyzKJBT4kxAeLBXc>



4. A pesar de que la comunidad internacional ha reafirmado con frecuencia la importancia del pleno respeto del derecho a una vivienda adecuada, sigue existiendo un abismo preocupante entre las normas fijadas en el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto y la situación reinante en muchas regiones del mundo. Aunque esos problemas suelen ser especialmente graves en algunos países en desarrollo que enfrentan limitaciones graves de recursos y de otra índole, el Comité observa que existen también considerables problemas de falta de vivienda y de viviendas inadecuadas en algunas de las sociedades más desarrolladas económicamente. Las Naciones Unidas calculan que hay más de 100 millones de personas sin hogar y más de 1.000 millones alojadas en viviendas inadecuadas en todo el mundo. No existe indicación de que estén disminuyendo esas cifras. Parece evidente que ningún Estado Parte está libre de problemas importantes de una clase u otra en relación con el derecho a la vivienda.

...

8. Así pues, el concepto de adecuación es particularmente significativo en relación con el derecho a la vivienda, puesto que sirve para subrayar una serie de factores que hay que tener en cuenta al determinar si determinadas formas de vivienda se puede considerar que constituyen una "vivienda adecuada" a los efectos del Pacto. Aun cuando la adecuación viene determinada en parte por factores sociales, económicos, culturales, climatológicos, ecológicos y de otra índole, el Comité considera que, aun así, es posible identificar algunos aspectos de ese derecho que deben ser tenidos en cuenta a estos efectos en cualquier contexto determinado. Entre esos aspectos figuran los siguientes:

a) **Seguridad jurídica de la tenencia.** La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados Partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados.

...



c) **Gastos soportables.** Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. Los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, commensurados con los niveles de ingreso. Los Estados Partes deberían crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda. De conformidad con el principio de la posibilidad de costear la vivienda, se debería proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres. En las sociedades en que los materiales naturales constituyen las principales fuentes de material de construcción de vivienda, los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar la disponibilidad de esos materiales.

...

Lejos de entender la vivienda únicamente como un espacio físico para habitar, el Comité subraya que deben considerarse una serie de factores sociales, económicos, culturales, ecológicos y de contexto que determinan si puede calificarse como "vivienda adecuada". Este enfoque integral implica que el derecho a la vivienda no se satisface únicamente con tener un techo, sino con asegurar condiciones dignas, sostenibles y seguras para quienes la habitan. En ese sentido, la adecuación se convierte en un parámetro de justicia social que obliga a los Estados a revisar cómo las normas de arrendamiento pueden garantizar o, por el contrario, obstaculizar este derecho.

El análisis del inciso a) relativo a la **seguridad jurídica de la tenencia** se vincula directamente con el espíritu de la reforma propuesta pues este principio implica que todas las personas que habitan una vivienda en calidad de arrendatarias deben contar con una garantía de estabilidad frente a incrementos arbitrarios de la renta que, en los hechos, podrían convertirse en un mecanismo de presión o incluso en una forma indirecta de desahucio. La limitación del aumento de la renta al índice inflacionario constituye una medida legislativa concreta que asegura certeza jurídica y fortalece la relación contractual, evitando abusos y garantizando que la renta se ajuste de manera razonable y objetiva a las condiciones económicas del país.

Por otra parte, el inciso c) se centra en los **gastos soportables**, aspecto medular en el reconocimiento del derecho a la vivienda adecuada. Este criterio establece que los costos de la vivienda no deben poner en riesgo el acceso a otros bienes y servicios esenciales para la vida digna, como la alimentación, la salud, la educación o el transporte. Desde esta



perspectiva, vincular los incrementos de la renta con la inflación no solo es viable, sino necesario, pues constituye un mecanismo proporcional que equilibra el derecho de la persona arrendadora a mantener el valor económico de su propiedad con la protección de la arrendataria frente a aumentos desproporcionados que podrían comprometer sus condiciones de vida.

**b) análisis particular.**

Con base en lo expuesto en la sección anterior y en la motivación expresada por el inicialista, esta Comisión Dictaminadora procede al análisis particular de las reformas planteadas. Si bien se considera que el fondo material de la iniciativa cuenta con sustento constitucional suficiente para declarar su procedencia jurídica, en observancia del principio de exhaustividad resulta necesario examinar de manera puntual cada una de las modificaciones propuestas, a fin de valorar su integración con el marco jurídico vigente.

En primer lugar, la modificación al primer párrafo al artículo 2273 que propone sustituir el texto vigente por la frase “deberá estipularse en moneda nacional” elimina la posibilidad de que la renta o precio del arrendamiento consista en “cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada”. Además que, la intención de precisar que la renta “deberá estipularse en moneda nacional” resulta innecesaria, pues el propio texto vigente del segundo párrafo del artículo ya establece expresamente esa obligación al señalar que “***la renta convenida en el arrendamiento de casa destinada a su habitación, debe hacerse en moneda nacional***”. Con ello, el ordenamiento ya satisface la finalidad que la reforma pretende alcanzar, evitando cualquier ambigüedad respecto al uso de moneda extranjera y su equivalencia en moneda nacional al tipo de cambio vigente.

En cuanto a la adición del párrafo que establece que “***El incremento de la renta convenida en el arrendamiento de casa habitación, no será mayor a la inflación reportada por el Banco Nacional de México en el año anterior, respecto de la cantidad pactada como renta mensual***”, esta Comisión Dictaminadora estima procedente con fundamento en que la disposición introduce un criterio objetivo, verificable y de alcance general para determinar los posibles incrementos en los contratos de arrendamiento de vivienda. Al vincular los aumentos de renta con el índice inflacionario, la norma se alinea con los principios de seguridad jurídica y proporcionalidad económica, que garantiza un equilibrio razonable entre los derechos de las personas arrendadoras y las arrendatarias. De esta forma, el parámetro inflacionario se erige como una unidad de medida válida y reconocida jurídicamente, que refleja de manera técnica y neutral la variación real del poder adquisitivo de la moneda, evitando incrementos arbitrarios que puedan vulnerar el derecho a una vivienda adecuada.



Es de precisarse, que este nuevo párrafo no introduce restricciones comerciales, sino que cumple una función regulatoria esencial para dotar de certidumbre y equidad a los contratos de arrendamiento. La disposición no interfiere con la libertad contractual (pues la persona arrendadora podrá fijar el precio inicial que le convenga), sino que establece un límite razonable dentro del marco de la función social del contrato (en los aumentos posteriores a la celebración del contrato), en atención a su papel dentro del ejercicio del derecho humano a la vivienda consagrado en el artículo 4to constitucional y en los instrumentos internacionales previamente revisados.

Respecto a la reforma propuesta al artículo 2359, este órgano técnico en el mismo sentido que la reforma anterior considera viable la sustitución del límite de incremento de renta “*hasta un diez por ciento*” por el nuevo texto que dispone que el aumento “*no exceda la inflación*”. El ajuste introduce un parámetro técnico y objetivo que refleja la variación real del valor del dinero, sustituyendo un porcentaje fijo que carecía de sustento económico. La inflación constituye una unidad de medida válida, verificable y transparente, lo que permite determinar los incrementos de renta de manera justa y proporcional.

**A este punto, es importante precisar que la finalidad de la reforma no es limitar la libertad del arrendador para fijar el monto inicial de la renta, sino regular las actualizaciones o renovaciones contractuales sobre montos previamente acordados y aceptados, garantizando con ello una relación más equilibrada y justa entre las partes.**

Ahora bien, no puede pasar por alto es que una parte significativa de las personas que acceden a una vivienda mediante el arrendamiento son estudiantes de nivel superior, quienes por razones académicas deben trasladarse temporalmente a municipios distintos a su lugar de origen. Este grupo social, aunque no necesariamente en situación de pobreza, enfrenta una vulnerabilidad económica estructural, ya que sus ingresos suelen ser limitados o dependen del apoyo familiar, lo que los coloca en una posición de desventaja frente al mercado de arrendamiento.

En este contexto, los incrementos desproporcionados de renta o las condiciones contractuales inestables afectan de manera directa el ejercicio del derecho a la educación, reconocido en el artículo 3ro constitucional, al poner en riesgo la posibilidad de continuar sus estudios por motivos económicos. Que se articula con la obligación del Estado de garantizar condiciones materiales que permitan el acceso y permanencia en las instituciones educativas. En suma, la reforma no sólo es congruente con la política de vivienda, sino que incide de manera directa en el cumplimiento de derechos conexos como la educación y el



desarrollo personal de la juventud, constituyendo un avance normativo con enfoque social, económico y de derechos humanos.

Sirva el siguiente criterio:

**DERECHOS FUNDAMENTALES. SU VIGENCIA EN LAS RELACIONES ENTRE PARTICULARS.**

La formulación clásica de los derechos fundamentales como límites dirigidos únicamente frente al poder público, ha resultado insuficiente para dar respuesta a las violaciones a dichos derechos por parte de los actos de particulares. En este sentido, resulta innegable que las relaciones de desigualdad que se presentan en las sociedades contemporáneas, y que conforman posiciones de privilegio para una de las partes, pueden conllevar la posible violación de derechos fundamentales en detrimento de la parte más débil. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no ofrece ninguna base textual que permita afirmar o negar la validez de los derechos fundamentales entre particulares; sin embargo, esto no resulta una barrera infranqueable, ya que para dar una respuesta adecuada a esta cuestión se debe partir del examen concreto de la norma de derecho fundamental y de aquellas características que permitan determinar su función, alcance y desenvolvimiento dentro del sistema jurídico. Así, resulta indispensable examinar, en primer término, las funciones que cumplen los derechos fundamentales en el ordenamiento jurídico. A juicio de esta Primera Sala, los derechos fundamentales previstos en la Constitución gozan de una doble cualidad, ya que si por un lado se configuran como derechos públicos subjetivos (función subjetiva), por el otro se traducen en elementos objetivos que informan o permean todo el ordenamiento jurídico, **incluyendo aquellas que se originan entre particulares (función objetiva).** En un sistema jurídico como el nuestro -en el que las normas constitucionales conforman la ley suprema de la Unión-, los derechos fundamentales ocupan una posición central e indiscutible como contenido mínimo de todas las relaciones jurídicas que se suceden en el ordenamiento. En esta lógica, la doble función que los derechos fundamentales desempeñan en el ordenamiento y la estructura de ciertos derechos, constituyen la base que permite afirmar su incidencia en las relaciones entre particulares. Sin embargo, es importante resaltar que la vigencia de los derechos fundamentales en las relaciones entre particulares, no se puede sostener de forma hegemónica y totalizadora sobre todas y cada una de las relaciones que se suceden de conformidad con el derecho privado, en virtud de que en estas relaciones, a diferencia de las que se entablan frente al Estado, normalmente encontramos a otro titular de derechos, lo que provoca una colisión de los mismos y la necesaria ponderación por parte del intérprete. Así, la tarea fundamental del intérprete consiste en analizar, de manera singular, las relaciones jurídicas en las que los derechos fundamentales se ven encontrados con otros bienes o derechos constitucionalmente



protegidos; al mismo tiempo, la estructura y contenido de cada derecho permitirá determinar qué derechos son sólo oponibles frente al Estado y qué otros derechos gozan de la pretendida multidireccionalidad.

1a./J. 15/2012 (9a.)	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	Registro digital: 159936
Primera Sala	Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 2	Pág. 798	Jurisprudencia

En la anterior, se reconoce que los derechos humanos no sólo vinculan al Estado, sino también a las relaciones privadas cuando existe una posición de desigualdad. Bajo esta óptica, sustituir el incremento fijo del 10% por un ajuste conforme al índice inflacionario garantiza una actualización más justa y proporcional, evitando incrementos arbitrarios que puedan vulnerar derechos como la igualdad o el acceso a la vivienda.

Con el propósito de ilustrar de manera práctica los efectos de la reforma, se presenta el siguiente cuadro comparativo. En él se contrastan los resultados derivados del régimen vigente con los que se obtendrían aplicando el nuevo criterio basado en el índice inflacionario:

Renta mensual Moneda nacional	Aumento texto vigente	Aumento texto propuesto	Diferencia anual
\$8,000.00	Aumento 10% = \$800 Nueva renta: \$8,800	Inflación 4.4% = \$352 Nueva renta: \$8,352	\$5,376.00
\$10,000.00	Aumento 10% = \$1,000 Nueva renta: \$11,000	Inflación 4.4% = \$440 Nueva renta: \$10,440	\$6,720.00
\$15,000.00	Aumento 10% = \$1,500 Nueva renta: \$16,500	Inflación 4.4% = \$660 Nueva renta: \$15,660	\$10,080.00

Este ejercicio muestra que el modelo basado en la inflación produce un aumento proporcional y razonable, alineado con el principio de gastos soportables del derecho a la vivienda revisado en la sección anterior. El índice inflacionario ajusta la renta conforme a condiciones económicas objetivas y verificables, protegiendo el poder adquisitivo del arrendatario sin menoscabar el derecho del arrendador a conservar el valor real de su propiedad.



En un ejercicio de derecho comparado, se identificó que tanto el Estado de Guerrero como la Ciudad de México han impulsado reformas legislativas en materia de arrendamiento que comparten el mismo fondo material y finalidad social que la propuesta analizada en el presente dictamen. En el caso de Guerrero, en fecha del 29 de abril de 2025, se publicó el Decreto 214<sup>5</sup> por el que se reformó el artículo 2386 de su Código Civil, que vincula los aumentos de renta a la inflación oficial, reforzando la protección de la parte arrendataria y priorizando el principio de equilibrio contractual:

#### CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO

**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.

Por su parte, en la Ciudad de México la reforma al Código Civil introdujo limitaciones al incremento de rentas con base en el índice nacional de precios al consumidor, así como mayores mecanismos de transparencia y registro de contratos, todo con el propósito de evitar abusos y garantizar el acceso efectivo a una vivienda digna y asequible. Si bien no se ha actualizado la reforma en la codificación civil, ésta ya fue publicada por su Congreso local<sup>6</sup>:

#### CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

**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.

Estas coincidencias reflejan una tendencia política y jurídica nacional hacia la modernización del régimen de arrendamiento, bajo una visión de protección al derecho humano a la vivienda, reconocido en el artículo 4º constitucional. En este contexto, la propuesta para nuestra entidad se inserta en esa misma línea progresista, buscando no intervenir en la libertad contractual del arrendador, sino establecer parámetros razonables y objetivos que garanticen condiciones justas y previsibles para ambas partes.

<sup>5</sup> <https://periodicooficial.guerrero.gob.mx/edicion-no-34-alcance-ii-3/>

<sup>6</sup> [www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/c6a4c0bd9692812e3c0f60f6b5f0ea1faa0a7562.pdf](http://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/c6a4c0bd9692812e3c0f60f6b5f0ea1faa0a7562.pdf)



3. Que el Diputado inicialista Jaime Eduardo Cantón Rocha, presentó adenda en los términos siguientes:

El suscrito integrante de la XXV Legislatura Constitucional del Estado de Baja California y de la Comisión de Justicia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 y 28, ambos en su fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 118 y demás aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, me permito someter a la consideración de esta Honorable Soberanía, la presente Adenda a la Iniciativa de Reforma a los artículos 2273 Y 2359 del Código Civil para el Estado de Baja California, al tenor de la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Con base en el proyecto de dictamen de esta Comisión, se opta por dejar intocada la redacción del primer párrafo del artículo 2273 del Código Civil para el Estado de Baja California, el cual prevé que podrá pagarse la renta o precio en suma de dinero o cualquier otra cosa equivalente. También se conserva intocado el último párrafo del texto vigente.

En el segundo párrafo se propone sustituir el texto “casa destinada a su habitación” por el término “inmueble de uso habitacional” para evitar la exclusión de inmuebles que no necesariamente son “casas” (como los departamentos) pero que también son objeto de un uso habitacional. Un ajuste idéntico se realiza a la terminología empleada “uso habitacional” en el nuevo tercer párrafo que la Iniciativa original propone adicionar.

Una de las principales adecuaciones que se proponen en esta Adenda consiste en la adición de una última oración a ese nuevo tercer párrafo que adiciona la Iniciativa original. La finalidad de este último enunciado de este párrafo consiste en esclarecer cuál sería el límite máximo del incremento del precio de la renta en aquellos supuestos en los que la vigencia del contrato del arrendamiento se hubiere pactado por una duración inferior a un año. La clarificación de esta Adenda pretende regular dichos supuestos de hecho. Se propone que el límite máximo del incremento sea proporcional a la inflación acumulada que se hubiese generado durante el periodo comprendido desde el inicio de la vigencia del contrato de arrendamiento inmediato anterior hasta su conclusión. Esta clarificación permite que el periodo de acumulación de la inflación no se confunda con el contrato que se pretende celebrar próximamente ni con el periodo de acumulación de algún otro contrato de arrendamiento preexistente al contrato de arrendamiento inmediato anterior. De tal forma que resulte claro que el periodo de acumulación de la inflación —que se aplicará como límite máximo del incremento para el siguiente contrato de arrendamiento— corresponde precisamente al generado durante la vigencia del contrato “inmediato anterior”.

Asimismo, vale la pena señalar que, derivado de ciertas reformas al marco normativo mexicano, el Banco de México (Banxico) ya no es la autoridad competente para reportar el cálculo de inflación con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor. A partir de las reformas, es el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) la autoridad competente. Previendo que existe la



posibilidad de que futuras reformas puedan alterar nuevamente las atribuciones del órgano competente en el ámbito inflacionario, esta Adenda propone que el texto legal refiera simplemente a "la autoridad competente". Esto previene futuras complicaciones y permite identificar que la inflación acumulada, base del cálculo del incremento en el precio de la renta, será aquella reportada por la mencionada autoridad competente.

Aunado a lo anterior, esta Adenda también propone una clarificación al texto del artículo 2359 del Código Civil local. Se propone que se especifique que, en el caso del arrendamiento de bienes inmuebles para uso habitacional, el incremento del precio de la renta observe el límite previsto en el artículo 2273. De esta manera, la Adenda propone una remisión normativa, desde el artículo 2359 hacia el tercer párrafo del artículo 2273.

Se presenta a continuación el siguiente cuadro de la propuesta inicial comparando con la adenda presentada en el presente documento, con el objetivo de ser más claro en la pretensión de la misma:

Por todo lo antes expuesto, fundado y motivado, las y los integrantes de esta Comisión de Justicia, sometemos a la consideración de esta Asamblea el siguiente punto:

**RESOLUTIVO**

**ÚNICO.** – Se aprueba la reforma al artículo 2273 y 2359 del Código Civil para el Estado de Baja California, para quedar como sigue:

**ARTICULO 2273.-** La renta o precio del arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada.

(...)

En los contratos de arrendamiento de inmueble de uso habitacional, la renta pactada únicamente podrá ser incrementada al término del periodo convenido, y dicho incremento no podrá exceder del porcentaje de la inflación acumulada reportado por la autoridad competente durante el periodo del contrato inmediato anterior.

Las disposiciones anteriores son de orden público e interés social y, por lo tanto, irrenunciable.

**ARTICULO 2359.-** Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el arrendatario, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas y en su caso en el pago de los servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trata, han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Tratándose del aumento para arrendamiento de inmuebles para uso habitacional, se estará a lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 2273 de este Código.

(...)



## TRANSITORIOS

Primero. La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Segundo. Los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados al uso habitacional que estén vigentes al momento de la entrada en vigor del presente Decreto, continuarán rigiéndose en los términos y condiciones originalmente pactados y hasta la conclusión del plazo contractual acordado.

Al concluir dicho plazo, en caso de renovación, prórroga o celebración de un nuevo contrato entre las mismas partes respecto del mismo inmueble, serán aplicables las disposiciones contenidas en este Decreto.

Adenda que fue aprobada por unanimidad de los integrantes de esta Comisión.

4. El presente Dictamen cubrió el principio de exhaustividad, toda vez que fueron analizadas todas y cada una de las consideraciones y motivaciones hechas por el inicialista.

Por todo lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, tomando en cuenta los argumentos anteriormente vertidos, el texto propuesto por el inicialista resulta acorde a derecho, no se contrapone con ninguna disposición de orden federal o local, no contravienen el interés público y existe simetría entre el diagnóstico presentado en la exposición de motivos y los valores jurídicos y axiológicos que se pretenden tutelar con la reforma, lo que hace a la misma jurídicamente PROCEDENTE, en los términos precisados en el cuerpo del presente Dictamen.

## **VI. Propuestas de modificación.**

No existen modificaciones.

## **VII. Régimen Transitorio.**

El régimen transitorio es el adecuado.

## **VIII. Impacto Regulatorio.**

No es necesario armonizar con otros instrumentos jurídicos.



## IX. Resolutivo.

Por todo lo antes expuesto, fundado y motivado, las y los integrantes de esta Comisión de Justicia, sometemos a la consideración de esta Asamblea el siguiente punto:

### RESOLUTIVO

**ÚNICO.** Se aprueba la reforma a los artículos 2273 y 2359 del Código Civil para el Estado de Baja California, para quedar como sigue:

**ARTICULO 2273.-** La renta o precio del arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada.

(...)

En los contratos de arrendamiento de inmueble de uso habitacional, la renta pactada únicamente podrá ser incrementada al término del periodo convenido, y dicho incremento no podrá exceder del porcentaje de la inflación acumulada reportado por la autoridad competente durante el periodo del contrato inmediato anterior.

Las disposiciones anteriores son de orden público e interés social y, por lo tanto, irrenunciable.

**ARTICULO 2359.-** Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el arrendatario, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas y en su caso en el pago de los servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada, a que se le prorogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trata, han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Tratándose del aumento para arrendamiento de inmuebles para uso habitacional, se estará a lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 2273 de este Código.

(...)



## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**SEGUNDO.** Los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados al uso habitacional que estén vigentes al momento de la entrada en vigor del presente Decreto, continuarán rigiéndose en los términos y condiciones originalmente pactados y hasta la conclusión del plazo contractual acordado.

Al concluir dicho plazo, en caso de renovación, prórroga o celebración de un nuevo contrato entre las mismas partes respecto del mismo inmueble, serán aplicables las disposiciones contenidas en este Decreto.

Dado en sesión de trabajo a los 24 días del mes de noviembre de 2025.

*“2025, Año del Turismo Sostenible como impulsor del Bienestar Social y Progreso”*

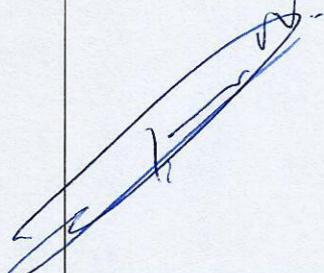


COMISIÓN DE JUSTICIA  
DICTAMEN No. 20

DIPUTADO / A	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. NORMA ANGÉLICA PEÑALOZA ESCOBEDO PRESIDENTA			
DIP. ADRIAN HUMBERTO VALLE BALLESTEROS SECRETARIO			
DIP. JUAN DIEGO ECHEVERRÍA IBARRA VOCAL			
DIP. ARACELI GERALDO NÚÑEZ VOCAL			



COMISIÓN DE JUSTICIA  
DICTAMEN No. 20

DIPUTADO / A	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. JUAN MANUEL MOLINA GARCÍA V O C A L			
DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA V O C A L			
DIP. RAMÓN VÁZQUEZ VALADEZ V O C A L			

DICTAMEN No. 20 Código Civil para el Estado de Baja California, aumento de contratos de arrendamientos con base al índice inflacionario.

DCL/HICM/IGL/CACG\*



APROBADO EN VOTACION	
NOMINAL CON	
18	VOTOS A FAVOR
0	VOTOS EN CONTRA
0	ABSTENCIONES

GRUPO PARLAMENTARIO  
PARTIDO ACCION NACIONAL.

"2025, Año del Turismo Sostenible como Impulsor de Bienestar Social y Progreso"

CON UNA RESERVA  
PRESENTADA POR  
**DIP. JUAN DIEGO ECHEVERRÍA IBARRA**

APROBADA CON	
16	VOTOS A FAVOR
0	VOTOS EN CONTRA
0	ABSTENCIONES

**DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA.**  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL H. PODER  
LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA  
PRESENTE.-

El suscrito **DIPUTADO J. DIEGO ECHEVERRÍA IBARRA**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional en esta XXV Legislatura Constitucional del Estado, en uso de las Facultades previstas en los artículos 27 y 28, ambos en su fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como por el artículo 131 y 134 párrafo segundo de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, me permito presentar ante las Diputadas y Diputados de este Pleno, **RESERVA** en forma escrita al contenido del **DICTAMEN No. 20 DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA, RELATIVO A LA INICIATIVA DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 2273 Y 2359, DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, al tenor de la siguiente:

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El parámetro inflacionario para topar el aumento de la renta aprobado en lo general, que en nuestro país mide y fija el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, a través del Índice Nacional de Precios al Consumidor, materia del dictamen 20 de la Comisión de Justicia, se considera desde luego, acertado, al resultar acorde a la realidad económica de un momento determinado y reflejar el encarecimiento en el costo de la vida, es decir, el aumento generalizado de los precios en bienes y servicios, en un lapso de tiempo específico.



*"2025, Año del Turismo Sostenible como Impulsor de Bienestar Social y Progreso"*

Sin embargo, para el caso concreto del precio del arrendamiento y sus ajustes, no debe pasar desapercibido, que el texto vigente del numeral 2359, también reformado en el citado dictamen, protege a los arrendatarios de bienes de cualquier naturaleza o destino, al vencimiento de un contrato, bajo un supuesto que no debería ser suprimido:

Al disponer que la renta solo puede ser aumentada hasta en un máximo del 10 por ciento.

Con el modelo propuesto los arrendatarios de inmuebles de uso habitacional quedarán sujetos a la fluctuación de un parámetro o indicador económico como lo es la inflación, generando un tratamiento desigual con aquellos de orden comercial, industrial o de cualquier otro tipo, que estarán protegidos en un alza máxima del 10%, en caso de que la inflación sea superior a este porcentaje.

Máxime que la propuesta, dispone la intención de acumular los porcentajes inflacionarios que correspondan al periodo del contrato anterior, por lo que este puede comprender un periodo prolongado de tiempo que acumule un porcentaje de inflación importante, para efectos de determinar el aumento en el precio de la renta.

Es decir, si la inflación aumenta a niveles acumulados más allá de 10%, resultado del cálculo conforme los parámetros dados, el nuevo puede resultar un modelo de mayor perjuicio a los inquilinos en inmuebles de uso habitacional, contrario a la intención legislativa.

Por lo que la presente reserva, tiene por objeto respetar la voluntad del inicialista, de topar el alza de la renta al porcentaje inflacionario, pero agregando en el artículo 2273, una fórmula similar a la prevista en el numeral 2359, de tal manera que el aumento, aun considerando la inflación, nunca pueda ser superior al 10%.



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE  
**BAJA CALIFORNIA**  
XXV LEGISLATURA



**GRUPO PARLAMENTARIO  
PARTIDO ACCION NACIONAL.**

*"2025, Año del Turismo Sostenible como Impulsor de Bienestar Social y Progreso"*

**Por lo anteriormente expuesto, debidamente fundado y motivado, se propone la presente RESERVA al Dictamen 20 de la Comisión de Justicia, para quedar como sigue, en cuanto al contenido aprobado en lo general para el artículo 2273:**

**RESOLUTIVO.**

*ARTICULO 2273.- La renta o precio del arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada.*

(...)

*En los contratos de arrendamiento de inmueble de uso habitacional, la renta pactada únicamente podrá ser incrementada al término del periodo convenido, y dicho incremento no podrá exceder del porcentaje de la inflación acumulada reportado por la autoridad competente durante el periodo del contrato inmediato anterior, siempre que dicho porcentaje no sea mayor a un diez por ciento de la renta anteriormente pactada.*

*Las disposiciones anteriores son de orden público e interés social y, por lo tanto, irrenunciables.*

**DADO** en Sesión del Honorable Congreso del Estado de Baja California, a la fecha de su presentación.

ATENTAMENTE  
DIPUTADO J. DIEGO ECHEVARRÍA IBARRA  
INTEGRANTE DE LA XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL  
DEL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.