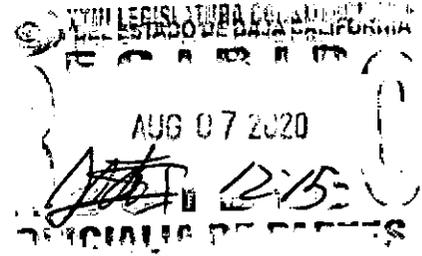




DIP. JULIO CÉSAR VÁZQUEZ CASTILLO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA
CALIFORNIA

HONORABLE ASAMBLEA



El suscrito diputado, integrante de la XXIII Legislatura Constitucional del Estado de Baja California, 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; así como en los numerales 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 116, y demás aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado, presento ante esta soberanía: **INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2273 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, en materia de arrendamiento; al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los negocios y establecimientos en la prestación de bienes y servicios en nuestro Estado siempre se han distinguido por ser competitivos no solo en el ámbito interno, sino también con relación a Los Estados Unidos de América, e incluso respecto a otras partes del mundo.

En ese tenor, es sabido que tanto la propia población de la entidad, como la de Estados Unidos de América, utilizan y adquieren en Baja California diversos bienes, así como acuden a consumir y a que se les brinden múltiples servicios, entre otros podemos citar a manera de ejemplos, aquellos relacionados con el sector gastronómico, inmobiliario, turístico, de entretenimiento, industrial, vitivinícola, con el campo de la salud, la cultura y el deporte, solo por mencionar algunos.

Es precisamente esta circunstancia de cercanía entre Baja California y Estados Unidos de América, la que genera una dinámica social muy particular, concretamente con los Estados de California y Arizona con los que colindamos, en términos del intercambio económico, comercial y de interacción que se da con sus habitantes y la constante utilización del dólar en territorio bajacaliforniano, lo cual influye sustancialmente en los



hechos, en que se determinen en la entidad diversos precios y montos en dicha moneda extranjera o su equivalente en moneda nacional, en múltiples transacciones con motivo de la prestación de bienes y servicios.

Sin embargo, como país y como entidad federativa, vivimos tiempos sumamente complejos, derivado de diversos factores asociados a fenómenos económicos internacionales, dada la repercusión globalizada de la economía en el mundo, por lo que específicamente nuestro sector productivo estatal resulta impactado, no solamente por ello, sino por otras cuestiones fácticas, como lo son precisamente el tema de la posición territorial de Baja California con Estados Unidos de América, como gran economía del mundo, con todas las particularidades que ello implica, entre ellas el valor del peso frente al dólar.

Situación que en el caso concreto de Baja California, desafortunadamente se ha agravado al conjugarse con la contingencia mundial del COVID-19 (Coronavirus), resultando seriamente afectados diversos sectores de la sociedad mencionados, siendo uno de éstos precisamente el de las personas dueñas de negocios, establecimientos, locales y demás dedicados a la prestación de los diversos bienes y servicios en la entidad, que forman parte del sector productivo local, siendo muchos de ellos arrendatarias de las instalaciones en las que trabajan y desempeñan sus funciones.

Lo anterior representa una seria dificultad para dicho sector productivo que se acentúa y coexiste con una problemática existente en la porción normativa de la actual redacción del artículo 2273 del Código Civil para el Estado de Baja California, que en su párrafo segundo establece que: *"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."*

La problemática de referencia radica no el contenido del texto precitado del párrafo segundo de dicho precepto, sino en que si bien actualmente



se dispone que la renta convenida en arrendamiento debe hacerse en moneda nacional y que en caso de que se fije en moneda extranjera se entenderá como pactada al equivalente en moneda nacional al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración del contrato de que se trate, **ello quedó acotado solo tratándose de casa habitación**, excluyendo a cualquier otra clase de arrendamientos, como el de los locales dedicados a bienes y servicios, por ejemplo, provocando que ante las variaciones frecuentes en el valor del dólar, en esta economía de la región fronteriza, se afecte directamente a estos.

Exclusión en la que se amparan, por ejemplo, quienes fungen como arrendadores de inmuebles diversos a casa habitación, para cobrar la renta en dólares a los arrendatarios al tipo de cambio del momento de cada pago, en lugar del que estaba vigente en la fecha en que se celebró el contrato, tal y como indica el precepto, lo que es correcto, pues fue en ese entonces cuando ambos contratantes tenían pleno conocimiento de la equivalencia de la moneda nacional con la moneda en que se pactó el pago de la renta.

De ahí que resulte injusto y desproporcionado el trato diferenciado contenido en el párrafo segundo del artículo 2273 del Código Civil del Estado, pues no se advierte parámetro alguno objetivo y razonable, que justifique distinguir como se hace, entre solo contemplar el arrendamiento de casa habitación y no algún otro arrendamiento, para que la renta convenida en el arrendamiento se haga en moneda nacional y en caso de que se fije en moneda extranjera, se entienda como pactada en la cantidad equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio vigente en la fecha en que se haya celebrado el contrato respectivo, como actualmente ya lo contempla el propio Código Civil local.

Siendo que inclusive existen al respecto criterios del Poder Judicial de la Federación, por ejemplo del Primer Tribunal Colegiado de Circuito del Décimo Quinto Circuito Judicial al que pertenece Baja California, relacionados con el supuesto ya previsto en el artículo 2273, párrafo segundo, del Código Civil del Estado, mismos que resultan orientadores a lo ya dispuesto, en el sentido de que la cláusula del contrato en que se pacta la renta en dólares debe tenerse por no puesta y, en



entienda como pactada en la cantidad equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio vigente al momento de la celebración del contrato de arrendamiento previamente celebrado, tal y como actualmente lo contempla el Código Civil local.

Cabe mencionar, que la iniciativa que se somete a su consideración, inclusive es concordante y atiende el Punto de Acuerdo presentado por nuestro compañero Diputado Elí Topete Robles, aprobado por esta Asamblea el pasado 25 de marzo, mediante el cual se solicitó destinar los procesos necesarios para hacer valer la forma de arrendamiento tanto para casa habitación como para locales, bodegas y diversos inmuebles comerciales y para que la cantidad de arrendamiento en dólares, se entienda como pactada en la cantidad equivalente en moneda nacional, pero al tipo de vigente en la fecha en que se celebró el contrato.

Por todo lo anterior, y con fundamento en los artículos constitucionales y legales señalados, ante esta H. Legislatura Constitucional, se presenta:

INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2273 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, en los términos siguientes:

Artículo Único.- Se reforma el artículo 2273 del Código Civil para el Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 2273.- (...)

La renta convenida en el arrendamiento, 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, al tipo de cambio vigente en la fecha en que se celebró el contrato respectivo.

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



Artículo Transitorio

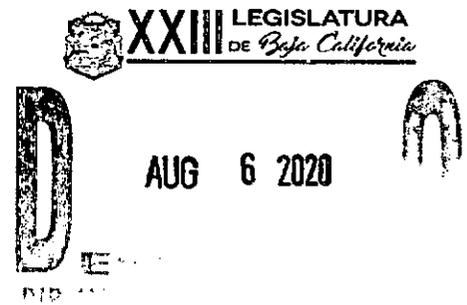
Único: La presente reforma entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

En la Ciudad de Mexicali, Baja California, a 6 de agosto de 2020.

Suscribe

DIPUTADO MIGUEL ÁNGEL BUJANDA RUIZ

Se anexa comparativo de reforma.





COMPARATIVO DE REFORMA:

Artículo Único.- Se reforma el artículo 2273 del Código Civil para el Estado de Baja California, para quedar como sigue:	
Texto vigente	Propuesta de reforma
<p>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.</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>Las disposiciones anteriores son de orden público e interés social y, por lo tanto irrenunciable.</p>	<p>ARTÍCULO 2273.- (...)</p> <p>La renta convenida en el arrendamiento, 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, al tipo de cambio vigente en la fecha en que se celebró el contrato respectivo.</p> <p>Las disposiciones anteriores son de orden público e interés social y, por lo tanto irrenunciables.</p>
Artículo Transitorio	
<p>Único.- La presente reforma entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.</p>	

7