

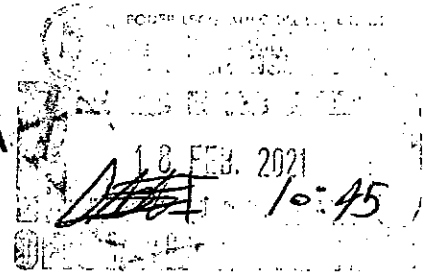


PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXIII LEGISLATURA

EVA
Rodríguez
DIPUTADA
#transformandobc

Mexicali, Baja California, a 17 de febrero del 2021

MTRO. RODOLFO ADAME ALBA
DIRECTOR DE PROCESOS PARLAMENTARIOS
DEL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
PRESENTE. –

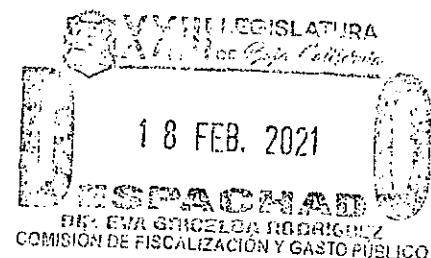


Por medio de este conducto y en atención a lo previsto en los artículos 110 fracción I y 117 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, me permito presentar para su conocimiento en la siguiente sesión del Pleno del Congreso del Estado, la siguiente, **INICIATIVA DE REFORMA AL ARTICULO 2359 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.**

ATENTAMENTE

EVA GRICELDA RODRÍGUEZ

DIPUTADA DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA





PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXIII LEGISLATURA

EVA
Rodríguez
DIPUTADA
#transformandoabc

**PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA DE
LA XXIII LEGISLATURA DEL CONGRESO
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**

HONORABLE ASAMBLEA

La suscrita, **EVA GRICELDA RODRÍGUEZ**, Diputada integrante del Grupo Parlamentario del Partido Movimiento Regeneración Nacional (MORENA) de la Honorable XXIII Legislatura Constitucional del Estado, 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, y en los numerales 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 116 y demás aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California; presento ante este Congreso, **INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2359 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, con base en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho como sistema normativo de reglas y principios que rige la conducta e interacción del ser humano en sociedad se caracteriza por ser dinámico, lo cual implica que debe adaptarse y responder a su evolución constante, así como a las situaciones o aspectos que ameriten o demanden ser reguladas.

Al respecto, pueden existir o surgir múltiples situaciones que requieran ser normadas, a fin de brindar certeza jurídica, orden y paz social, así como para lograr mejores condiciones de justicia en la convivencia de las personas y sus relaciones sociales.



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXIII LEGISLATURA

EVA
Rodríguez
DIPUTADA
#transformandoabc

En ese tenor, es el caso que uno de estos aspectos que ha surgido como cuestión coyuntural susceptible de normar es el tema de las implicaciones que el COVID-19, también conocido como Coronavirus, ha tenido dentro de las diversas áreas que el derecho regula, por ejemplo en el ámbito civil.

Como es sabido, el pasado 30 de enero de 2020 después diversas actuaciones de la Organización Mundial de la Salud (OMS) en torno al brote de un nuevo virus, que a la postre se convirtió en lo que precisamente hoy conocemos como el virus SARS-CoV-2, causante de la enfermedad infecciosa COVID-19, declaró a éste como una emergencia de salud pública internacional.

Con posterioridad, esto es, el 11 de marzo, la OMS declaró oficialmente como pandemia el brote de dicho virus, derivado del incremento en el número de casos existentes en los países que confirmaron los mismos, por lo que consideró tal circunstancia como una emergencia de salud pública de relevancia internacional.

Sencillamente, el mundo tuvo un antes y un después con la aparición del COVID-19 en el planeta. En el caso particular de nuestro país, el 23 de marzo de 2020 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que el Consejo de Salubridad General reconoce la epidemia de enfermedad por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) en México, como una enfermedad grave de atención prioritaria.

En efecto, el COVID-19 constituye una enfermedad que además de haber venido a impactar la salud de la población en todo el mundo, también ha alterado las dinámicas sociales e influido desfavorablemente en las economías y fuentes de empleo de los distintos países, estados, regiones, municipios o localidades, y en general en las



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXIII LEGISLATURA

EVA4
Rodríguez
DIPUTADA
#transformandoabc

relaciones sociales entre los seres humanos, su convivencia e interacción en distintos ámbitos, entre ellos en el del derecho civil.

Baja California no es la excepción, por el contrario ha sido una de las entidades federativas con mayor transmisión de contagio de COVID-19, lo cual desencadenó como se expone, una situación bastante compleja, generando una problemática respecto al tema que motiva la presente iniciativa, relativo a la relación contractual entre arrendador y arrendatario en cuanto al aumento de la renta una vez vencido y prorrogado el arrendamiento.

Al respecto, es un hecho notorio la dificultad que han enfrentado diversos arrendatarios en la entidad para poder cumplir con el pago de rentas a los arrendadores, derivado de los múltiples efectos ocasionados por el COVID-19 y la adopción de determinadas medidas, por ejemplo, el cierre de establecimientos y/o restricción en su funcionamiento y en la movilidad social, que con motivo de ello se tuvieron que aplicar por la autoridad sanitaria para salvaguardar la vida y la salud de la población, las cuales incidieron en la actividad económica local, repercutiendo indirectamente en la capacidad económica de los arrendatarios para afrontar sus compromisos contractuales.

Con mayor razón la situación se agrava y se podría acentuar si durante el transcurso de una pandemia como la que actualmente padecemos, u otra equivalente que en su caso pueda sobrevenir, todavía se aumenta el monto de la renta, siendo que tal situación es ajena a la voluntad de las partes, pero sin duda produce consecuencias sustantivas mayores para los arrendatarios.

Partiendo de lo expuesto, se plantea reformar el artículo 2359 del Código Civil del Estado para prever que el aumento de renta a que se refiere el párrafo primero de dicho precepto **no podrá realizarse en el caso de pandemia, contingencia o emergencia**



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXIII LEGISLATURA

EVA
Rodríguez
DIPUTADA
#transformandoabc

sanitaria, declarada oficialmente por la autoridad competente, exclusivamente durante el tiempo que persista esta, sin que tal imposibilidad para el incremento de la renta pueda durar más de doce meses, de exceder éste plazo dicha situación sanitaria.

Lo anterior se estima una medida razonable que no afectaría sustancialmente a los arrendadores y apoyaría a los arrendatarios, a fin de no mermarlos más o contribuir a atemperar ello ante el supuesto de una pandemia, contingencia o emergencia sanitaria, declarada oficialmente por la autoridad sanitaria, permitiéndoseles gozar a estos últimos del beneficio temporal de que no se les incremente la renta durante un plazo específico, como medida de soporte para que puedan hacer frente a sus obligaciones contraídas.

Con base en lo expuesto y con fundamento en los preceptos constitucionales y legales invocados, presento a la consideración de este Honorable Congreso, para su aprobación la siguiente:

INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2359 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, en los términos siguientes:

ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforma el artículo 2359 del Código Civil para el Estado de Baja California, para quedar como sigue:

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



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXIII LEGISLATURA

EVA
Rodríguez
DIPUTADA
#transformandoabc

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. Este aumento no podrá realizarse en el caso de pandemia, contingencia o emergencia sanitaria, declarada oficialmente por la autoridad competente, exclusivamente durante el tiempo que persista esta, sin que tal imposibilidad para el incremento de la renta pueda durar más de doce meses, de exceder éste plazo dicha situación sanitaria.

(...)

ARTÍCULO TRANSITORIO

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

DADO EN MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A LA FECHA DE SU PRESENTACIÓN.

ATENTAMENTE

EVA GRICELDA RODRÍGUEZ
DIPUTADA DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA