



Poder Legislativo del Estado de Baja California

Mexicali, Baja California, a 18 de agosto de 2025.

NÚMERO DE OFICIO: DIP/DALA/ XXV/184/2025

C. DIPUTADO JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA.
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DE LA
H. XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL
CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.
PRESENTE:



Anteponiendo un cordial saludo, por medio del presente solicito el registro en la Orden de Día para la Próxima Sesión Ordinaria, el siguiente asunto:

Iniciativa de reforma al artículo 2273 del código civil, reforma a la fracción III del artículo 14 de Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, ambos cuerpos normativos para el Estado de Baja California, con el objeto de regular los precios y contratos de arrendamiento en la vivienda del Estado.

Sin otro particular de momento, me despido reiterándole mi distinguida consideración.

ATENTAMENTE

DIPUTADO DIEGO ALEJANDRO LARA ARREGUI

Presidente de la Comisión de Trabajo y Previsión Social
XXV Legislatura del Estado de Baja California





DIPUTADO JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA.
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DE LA H. XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL
DEL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.
PRESENTE:

HONORABLE ASAMBLEA:

El suscrito **DIPUTADO DIEGO ALEJANDRO LARA ARREGUI**, integrante de la Honorable XXV Legislatura del Congreso del Estado Libre y Soberano 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 de Baja California, así como los artículos 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 116, 117 y demás aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, me permito someter a consideración de esta Soberanía la presente **INICIATIVA DE REFORMA AL ARTICULO 2273 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA y DE REFORMA AL ARTICULO 14, FRACCÓN III DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA** con la finalidad de regular los precios y contratos de arrendamiento en la vivienda del Estado.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho a la vivienda digna, es un derecho humano plasmado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo cuarto, donde se establece que todo ciudadano mexicano tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, es decir, con los instrumentos necesarios para su debido desarrollo y bienestar, este no es solo un derecho fundamental, sino un pilar para el todos los ciudadanos.

Habiendo dicho lo anterior, Baja California es una economía diversificada, que cuenta con industrias como la manufacturera, turismo, gastronomía, entre otras, la región ha sido testigo de un crecimiento demográfico significativo y acelerado, lo que ha representado que miles de migrantes se muden a este estado, con la finalidad de buscar mejores



oportunidades de vida y de vivienda, teniendo así un aumento en la demanda de bienes raíces a lo largo de todo el Estado.

A pesar de los esfuerzos que se han realizado, todavía hay millones de personas que viven en condiciones deplorables, sin acceso a una vivienda digna, situación que ha afectado a todos los ciudadanos, con rentas imposibles de pagar, con precios elevados para bienes inmuebles que claramente no representan en dimensión el costo de renta, donde Baja California reportó el mayor ajuste del país, cuyo alquiler cuesta 9% más que hace un año y se trata de la mayor alza desde abril de 2020. Solamente en la ciudad de Mexicali, de acuerdo a lo manifestado por la Presidenta de la Asociación de Profesionales Inmobiliarios de Mexicali, la renta de vivienda en Mexicali ha aumentado cerca de un 30%, alza que se ha dado, debido a que los mismos propietarios han subido los costos a través de los años a raíz de la inflación.

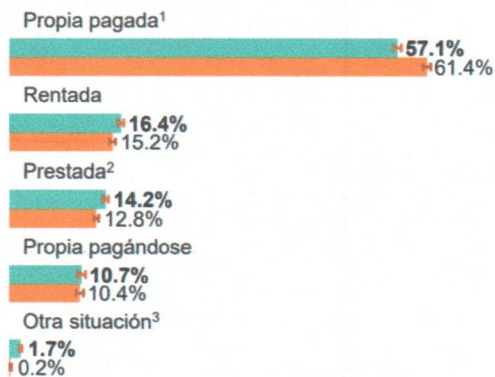
En Tijuana, la demanda de rentas de viviendas ha ido a la baja en los últimos años; en los últimos dos años se ha presentado una disminución de aproximadamente el 30% derivado de los incrementos, y que aunado a lo anterior, la renta y venta de viviendas ha ido en aumento en costos del 20% al 30% derivado del incremento en el precio de la tierra, mano de obra y los diversos insumos necesarios para la construcción. Actualmente, en esta ciudad las rentas se encuentran entre los mil y a los dos mil quinientos dólares mensuales, en las zonas cercanas de las garitas de San Ysidro y Otay.

Este fenómeno no solo ha afectado a Baja California, sino a todo el país, las personas con menos recursos son las que usan hasta 51% de su salario para pagar la renta, mientras que el sector con mayores ingresos solo destina el 8%, de acuerdo a la estadística presentada por el INEGI y la Encuesta de Nacional de Vivienda, y de los impactos que causó el COVID-19, EL 52.2% de la población tuvo alguna dificultad económica para solventar los pagos de alguna vivienda. Actualmente, el 51.4% de la población no tiene el recurso o el acceso a un crédito para hacerse de un bien inmueble como se muestra en las estadísticas a continuación:



VivPH TENENCIA Y MOTIVO DE RENTA

Distribución porcentual de viviendas particulares habitadas por tipo de tenencia, según año de levantamiento



■ 2020 ■ 2014

ENVI 2014 y 2020:

¹ En vivienda propia se incluye: intestadas o en litigio.

³ Incluye viviendas obtenidas de forma diferente a las enlistadas, como las viviendas invadidas.

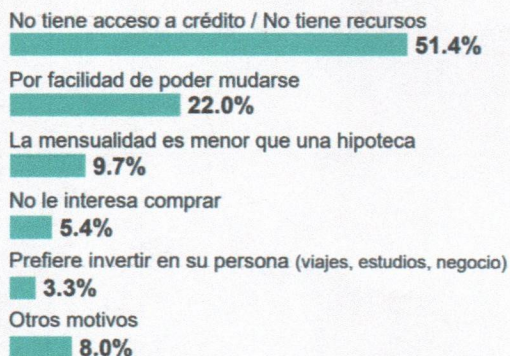
ENVI 2020:

² Incluye viviendas prestadas por familiares o amistades y viviendas prestadas por el trabajo.

⁴ 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 renta⁴



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

Según los últimos datos emitidos por el INEGI, Baja california cuenta con aproximadamente 3, 769,020 de personas, donde solo 1, 148,913, cuentan con viviendas habitadas es decir, aproximadamente el 30.5% de la población Baja Californiana cuenta con una vivienda.

INEGI Temas Programas de Información Sistemas de Consulta Infraestructura Acerca del INEGI

Buscar... **Buscar**

Entidad federativa: Baja California (02)
Coordenadas: Longitud 118°21'54.00" W 112°17'49.20" W, Latitud 28°00'00.00" N 32°43'07.32" N
Municipios: 7
Referencia de actualización: 01/07/2024

Resumen Indicadores Tabulados Mapas Publicaciones Servicios

👤 Población

Concepto	Dato
Población total, (Quinquenal) 2020 ^{a1}	3,769,020 (Número de personas) Definitiva
Total de viviendas particulares habitadas, (Quinquenal) 2020 ^{b1}	1,148,913 (Viviendas) Definitiva
Grado promedio de escolaridad de la población de 15 y más años, (Quinquenal) 2020	10.2 (Años de escolaridad) Definitiva
Población de 5 años y más hablante de lengua indígena, (Quinquenal) 2020 ^{c1}	48,638 (Número de personas) Definitiva

Aunado a lo anterior, cabe mencionar que, para una debida regulación, de los mismos contratos de arrendamiento, que sean efectivamente registrados y observados por una institución pública, que cuente con la fe pública para contar con los instrumentos para que el ciudadano no se vea afectado por un tercero o por el mismo arrendador, se realizaría la modificación al artículo 14 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el estado de Baja California, toda vez que esta institución es la responsable de realizar la actividad registral en el Estado y dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos, a fin de otorgar certeza y seguridad jurídica a los mismos; y que a su vez, menciona que podrán ser materia de registro los actos, convenios y contratos relacionados con derechos reales o personales.

A razón de lo antes mencionado someto ante esta soberanía adicionar dos párrafos al artículo 2273 del Código Civil Para el Estado de Baja California y el artículo 14, fracción III de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio para el Estado de Baja California . Como lo muestra el cuadro comparativo siguiente:

PROPUESTA LEGISLATIVA

GO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA ORNIA	GO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA ORNIA
Vigente	Propuesto
ULO 2273.- La renta o precio del arrendamiento, consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada. 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,	ULO 2273.- La renta o precio del arrendamiento, consistir en una suma de dinero o en cualquier cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada. 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



El 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 irrenunciable.	la nacional, pero al tipo de cambio vigente en la fecha en que se celebró el contrato respectivo. La renta nunca podrá ser mayor a la inflación acumulada por el Banco Nacional de México, respecto a la renta pactada al inicio de la renta. Se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, el contrato de arrendamiento de acuerdo a las disposiciones oficiales. Las disposiciones anteriores son de orden público e interés social y, por lo tanto irrenunciable.
---	--

DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO	DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO
Vigente	Propuesto
ARTÍCULO 14.- Serán objeto de inscripción: los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya un pago en el pago de la renta por más de tres años;	ARTÍCULO 14.- Serán objeto de inscripción: los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, sin importar el tiempo de renta que estipule el contrato.

Por todo lo antes expuesto, fundado y motivado me permito someter a consideración y proponer ante esta H. Legislatura Constitucional, la siguiente iniciativa al tenor de los siguientes

RESOLUTIVOS

PRIMERO. – SE REFORMA AL ARTICULO 2273 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 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. 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 valor de la renta nunca podrá ser mayor a la inflación reportada por el Banco Nacional de México, respecto a la cuantía pactada al inicio de la renta.

Se registrara debidamente en el Registro Público de la Propiedad, el contrato de arrendamiento de acorde a las disposiciones oficiales.

SEGUNDO.- SE REFORMA EL ARTICULO 14, FRACCIÓN III, DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 14.- Serán objeto de inscripción:

- I.- Los títulos por los cuales se adquiera, transmita, modifique, grave o extinga el dominio, la propiedad y copropiedad, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II.- La constitución del patrimonio familiar;
- III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles independientemente de la cantidad de tiempo que estipule la duración del contrato.

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

TRANSITORIOS

ÚNICO. - Las presentes reformas entrarán en vigor al día hábil siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

Dado en Sesión Ordinaria del Pleno del Congreso del Estado, en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo ubicado en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a la fecha de su presentación.



ATENTAMENTE

DIP.DIEGO ALEJANDRO LARA ARREGUI
INTEGRANTE DE LA XXV LEGISLATURA DEL
CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA