



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXIV LEGISLATURA

2325
Mexicali, B.C., a 28 de agosto de 2025
Oficio No. EVL/0063/2025

DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA.
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DE LA XXV
LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA.
P R E S E N T E.



Honorable asamblea, compañeros y compañeras diputados, El suscrito Dip. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ, en nombre propio, integrante del Grupo Parlamentario MORENA, con fundamento en lo establecido por los artículos 27 fracción I y 28 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 116, 117 y 118 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, me permito someter al Pleno de este H. Congreso del Estado, la siguiente iniciativa:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE ADICIONA UNA FRACCIÓN AL ARTÍCULO 37 DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA, EN CUANTO A LA UTILIZACIÓN DE PLATAFORMAS DIGITALES, APLICACIONES O MEDIOS ANÁLOGOS DE INTERMEDIACIÓN PARA LOS ARRENDAMIENTOS TEMPORALES O DE CORTA DURACIÓN,

Sin otro particular por el momento, aprovecho la oportunidad para reiterarle la más alta y distinguida de mis consideraciones.

A T E N T A M E N T E

DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ

Presidente de la Comisión de Asuntos Fronterizos y Migratorios
XXV Legislatura del Estado de Baja California



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXIV LEGISLATURA

DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA.
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DE LA XXV
LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA.
P R E S E N T E .

HONORABLE ASAMBLEA
COMPAÑERAS DIPUTADAS, COMPAÑEROS DIPUTADOS

El suscrito **Dip. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ**, en nombre propio, integrante del Grupo Parlamentario MORENA, con fundamento en lo establecido por los artículos 27 fracción I y 28 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 116, 117 y 118 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, me permito someter al Pleno de este H. Congreso del Estado, **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE ADICIONA UNA FRACCIÓN AL ARTÍCULO 37 DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA, EN CUANTO A LA UTILIZACIÓN DE PLATAFORMAS DIGITALES, APLICACIONES O MEDIOS ANÁLOGOS DE INTERMEDIACIÓN PARA LOS ARRENDAMIENTOS TEMPORALES O DE CORTA DURACIÓN**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El régimen de propiedad en condominio es una institución jurídica que responde a las necesidades de organización social derivadas de la urbanización creciente y de la escasez de suelo urbano. Bajo este modelo, cada propietario es titular exclusivo de una unidad privativa, ya sea departamento, casa, local u oficina, pero al mismo tiempo es copropietario de las áreas y bienes comunes que resultan indispensables para la funcionalidad del inmueble, tales como accesos, pasillos, jardines, estacionamientos, instalaciones hidráulicas y eléctricas, así como las amenidades destinadas a todos los habitantes.



El éxito de este régimen descansa en la convivencia respetuosa, en la solidaridad en el cumplimiento de las cargas comunes y en el reconocimiento de que el interés colectivo prevalece frente a intereses estrictamente individuales cuando se trata de conservar y administrar la propiedad común.

En los últimos años, la vida en condominio ha enfrentado un fenómeno novedoso que no estaba previsto en las legislaciones locales cuando éstas fueron expedidas: la irrupción de las plataformas digitales de arrendamiento temporal. Airbnb, fundada en el año 2008 en San Francisco, California, nació como una alternativa para que los viajeros encontraran hospedaje accesible en casas particulares, mientras sus anfitriones obtenían ingresos adicionales.

Lo que comenzó como un experimento en el marco de la llamada “economía colaborativa”, se convirtió rápidamente en un fenómeno global. A lo largo de más de una década, Airbnb y otras plataformas análogas como Vrbo o Booking, revolucionaron la forma de concebir el turismo, multiplicando la oferta de alojamiento y permitiendo que millones de personas en todo el mundo accedieran a experiencias distintas a las que ofrecen los hoteles tradicionales.

No obstante, la expansión de estas plataformas trajo consigo una serie de externalidades negativas que han sido ampliamente documentadas. En un inicio, la atención pública se centró en el impacto en el mercado inmobiliario y en la reducción de la oferta de vivienda en alquiler de largo plazo.

Ciudades como Barcelona, París, Ámsterdam y Nueva York comenzaron a advertir que la proliferación de rentas de corta estancia generaba escasez de vivienda para residentes permanentes, encarecimiento de los alquileres tradicionales y transformaciones drásticas en barrios habitacionales. En consecuencia, se adoptaron



regulaciones diversas: Barcelona anunció la eliminación gradual de licencias de departamentos turísticos; París implementó un sistema de autorizaciones previas, validado por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea; mientras que en Nueva York y Santa Mónica se aprobaron ordenanzas que limitan el número de noches por año y obligan al registro de anfitriones, disposiciones que han sido confirmadas en tribunales pese a las impugnaciones de las propias plataformas.

En México, el fenómeno también ha sido objeto de atención. La Ciudad de México reformó su Ley de Turismo en 2024 para crear la figura de “estancia turística eventual”, obligando a anfitriones y plataformas a inscribirse en un padrón y cumplir requisitos específicos. En Quintana Roo, entidad con alta vocación turística, se ha regulado mediante registros estatales y municipales, así como mediante la aplicación del Impuesto al Hospedaje. Estas medidas evidencian la preocupación por equilibrar el derecho de los propietarios a disponer de sus bienes con la necesidad de preservar la convivencia social, la seguridad y la planeación urbana.

En el caso específico de Baja California, donde la vida en condominio se ha multiplicado como respuesta a la densificación de las ciudades y a la necesidad de vivienda vertical, el impacto de los arrendamientos temporales mediante plataformas digitales es particularmente sensible.

En numerosos conjuntos habitacionales, los residentes permanentes han manifestado su inconformidad debido a la constante entrada y salida de personas desconocidas, a los problemas de seguridad que ello conlleva, a la sobreutilización de áreas comunes como albercas y estacionamientos, al desorden provocado por reuniones y fiestas y, en algunos casos, a la comisión de actos ilícitos que resultan muy difíciles de prevenir y sancionar por parte de la administración. Todo ello afecta la tranquilidad, la calidad de vida y la finalidad habitacional de los condominios.



La legislación estatal vigente reconoce a la Asamblea de Condóminos como la máxima autoridad del régimen, con facultades para aprobar y reformar los reglamentos internos y para adoptar medidas de interés común. Sin embargo, no existe una disposición expresa que faculte a la Asamblea a prohibir o limitar el arrendamiento temporal mediante plataformas digitales. Esta ausencia normativa coloca a las comunidades en un vacío legal: los reglamentos pueden prever restricciones, pero sin un respaldo legal explícito, los acuerdos de asamblea quedan en una situación vulnerable frente a posibles impugnaciones.

La presente iniciativa busca llenar ese vacío normativo mediante una adición a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Baja California, con el fin de reconocer expresamente la facultad de la Asamblea General de Condóminos para prohibir, limitar o condicionar el arrendamiento temporal de unidades privativas a través de plataformas digitales, siempre conforme a lo establecido en la escritura constitutiva, los estatutos y los reglamentos internos.

La reforma propuesta no impone una prohibición general desde el ámbito legislativo, sino que respeta el principio de autonomía condominal al dejar en manos de cada comunidad la decisión que mejor convenga a sus circunstancias particulares. Se trata de dotar de un marco jurídico claro a los acuerdos de los condóminos, fortaleciendo la capacidad de autorregulación que caracteriza al régimen de condominio.

Asimismo, se prevé que, en caso de contravención, la Asamblea pueda establecer medidas de cumplimiento, incluyendo la restricción temporal del uso de áreas comunes recreativas, lo que garantiza que las decisiones de la comunidad no se queden en meras declaraciones, sino que tengan instrumentos eficaces para su aplicación.

En suma, con esta reforma se pretende proteger el interés colectivo de quienes habitan en régimen de condominio, sin desconocer los



beneficios que los arrendamientos temporales pueden tener en otros contextos. Se busca preservar la seguridad, la convivencia y la finalidad habitacional de los inmuebles, al mismo tiempo que se otorga certeza jurídica a los condóminos para decidir sobre un fenómeno moderno que impacta directamente su vida diaria.

En ese sentido, se propone la adición de la fracción XIII del artículo 37 de Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California recorriéndose la actual fracción XIII para quedar como XIV, estableciendo para mayor claridad la siguiente tabla comparativa:

VIGENTE	PROPUESTA
ARTÍCULO 37.- La Asamblea General tendrá las siguientes facultades: I...XII XIII. Las demás que le confieren la presente Ley, el Reglamento del Condominio, la escritura constitutiva, y demás disposiciones aplicables.	ARTÍCULO 37.- La Asamblea General tendrá las siguientes facultades: I...XII XIII. De conformidad con la escritura constitutiva, los estatutos y el Reglamento del Condominio, podrá acordar la prohibición, limitación o condicionamiento de los arrendamientos temporales o de corta duración que se realicen a través de plataformas digitales, aplicaciones o medios análogos de intermediación.



Sin correlativo	La Asamblea podrá determinar, igualmente conforme a lo previsto en el Reglamento, las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de esta disposición, incluyendo la imposición de sanciones y la restricción temporal del acceso a áreas comunes de uso recreativo para los condóminos que la contravengan. XIV. Las demás que le confieren la presente Ley, el Reglamento del Condominio, la escritura constitutiva, y demás disposiciones aplicables.
-----------------	--

Por lo anteriormente expuesto y fundado me permito someter a consideración de esta H. Asamblea del Congreso del Estado Libre y Soberano de Baja California la siguiente **INICIATIVA DE ADICIÓN DE LA FRACCIÓN XIII DEL ARTÍCULO 37 DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLE PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA**, al tenor de lo siguientes:

RESOLUTIVOS

ÚNICO: SE ADICIONA LA FRACCIÓN XIII AL ARTÍCULO 37 DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA, RECORRIÉNDOSE LA ACTUAL FRACCIÓN XIII PARA QUEDAR COMO XIV, tal y como a continuación se señala:

ARTÍCULO 37.- La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

I...XII



XIII. De conformidad con la escritura constitutiva, los estatutos y el Reglamento del Condominio, podrá acordar la prohibición, limitación o condicionamiento de los arrendamientos temporales o de corta duración que se realicen a través de plataformas digitales, aplicaciones o medios análogos de intermediación.

La Asamblea podrá determinar, igualmente conforme a lo previsto en el Reglamento, las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de esta disposición, incluyendo la imposición de sanciones y la restricción temporal del acceso a áreas comunes de uso recreativo para los condóminos que la contravengan.

XIV. Las demás que le confieren la presente Ley, el Reglamento del Condominio, la escritura constitutiva, y demás disposiciones aplicables.

Transitorios

Primero. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Segundo. - Los Ayuntamientos de la entidad deberán realizar, dentro del plazo de sesenta días naturales contados a partir de la entrada en vigor de este Decreto, las modificaciones correspondientes en sus reglamentos en materia de administración urbana, condominios o cualquier otro relacionado, con el propósito de armonizarlos con las disposiciones de esta reforma.

Tercero.- Los contratos de arrendamiento temporal celebrados a través de plataformas digitales, aplicaciones o medios análogos, que se encuentren vigentes al momento de la entrada en vigor del presente Decreto, podrán cumplirse hasta la fecha de conclusión pactada, sin que pueda renovarse o prorrogarse en contravención a lo que establezcan los acuerdos de la Asamblea de Condóminos y los Reglamentos respectivos.



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXIV LEGISLATURA

Dado en el salón de sesiones del Poder Legislativo del Estado de Baja California "Lic. Benito Juárez García" a la fecha de su presentación.

ATENTAMENTE

DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ
INTEGRANTE DE LA XXV LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL
ESTADO BAJA CALIFORNIA.