



DEPENDENCIA: Congreso del Estado

SECCIÓN: Diputados

OFICIO No. JC/172/26

760

DIP. LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
P R E S E N T E.-



Anteponiendo un cordial saludo, me dirijo a Usted para solicitarle de la manera más atenta gire las instrucciones necesarias a quien corresponda, para que sea incluida en el orden del día de Sesión de Pleno a celebrarse el día 16 de abril del año 2026, la presente

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES AL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE RENTA JUSTA Y DE GARANTIZAR LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS INQUILINAS.

La presente iniciativa tiene por objeto adicionar diversas disposiciones al Código Civil para el Estado de Baja California, a fin de fortalecer la regulación del arrendamiento de vivienda, estableciendo reglas claras que garanticen contratos por escrito, cláusulas equitativas y la prohibición de prácticas abusivas, así como incorporar mecanismos de mediación para la solución de controversias. Lo anterior, con el propósito de brindar mayor certeza jurídica, equilibrar la relación entre arrendadores e inquilinos y proteger el derecho a una vivienda digna frente al incremento sostenido de las rentas en la entidad.

Agradeciendo de antemano la atención que le brinde a la presente, quedo de Usted como su atento y seguro servidor.

A T E N T A M E N T E

Mexicali, B.C. a 14 de abril de 2026

DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA

INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO
DEL PARTIDO MORENA

DIP. LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
P R E S E N T E.-

El suscrito, Diputado Jaime Eduardo Cantón Rocha a nombre propio y en representación del Grupo Parlamentario de MORENA, en uso de la facultad que confiere lo dispuesto por los artículos 27 fracción I y 28 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como los artículos 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 116, 117, 160, 161 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, someto a consideración de la XXV Legislatura del Congreso del Estado, la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES AL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE RENTA JUSTA Y DE GARANTIZAR LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS INQUILINAS**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Derecho a la vivienda y contexto actual

El acceso a una vivienda digna constituye un derecho humano fundamental reconocido en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual impone al Estado la obligación de establecer las condiciones necesarias para que todas las personas puedan acceder a un espacio adecuado para su desarrollo individual y familiar. Este derecho no se limita únicamente a la posibilidad de contar con un inmueble, sino que implica también la garantía de estabilidad, seguridad jurídica en la tenencia y condiciones de habitabilidad que permitan el pleno ejercicio de otros derechos fundamentales.

En el Estado de Baja California, particularmente en municipios con alta dinámica económica y crecimiento poblacional como Tijuana, Mexicali y Ensenada, el mercado de vivienda en arrendamiento ha adquirido un papel central como

mecanismo de acceso a este derecho. Sin embargo, en los últimos años se ha observado una transformación significativa en dicho mercado, caracterizada por un incremento sostenido en la demanda de vivienda, una presión creciente sobre los precios y una mayor participación de actores que inciden directamente en la configuración del entorno urbano.

Este contexto ha derivado en una serie de problemáticas que afectan de manera directa a las personas que acceden a la vivienda mediante arrendamiento, tales como la dificultad para sostener el pago de la renta, la incertidumbre respecto a la permanencia en el inmueble y la pérdida progresiva de arraigo en sus comunidades. Asimismo, se han identificado fenómenos de desplazamiento que impactan principalmente a sectores de ingresos medios y bajos, generando una reconfiguración del tejido social y urbano que demanda una respuesta institucional adecuada.

En este sentido, resulta evidente que el Estado debe adoptar un papel más activo en la regulación y fortalecimiento de las condiciones en que se desarrolla el arrendamiento de vivienda, no sólo desde una perspectiva económica, sino también desde un enfoque de derechos humanos y justicia social.

II. Necesidad de una regulación integral del arrendamiento

Si bien el marco jurídico vigente en materia de arrendamiento establece reglas básicas para la celebración y ejecución de los contratos, la realidad social ha evidenciado que dichas disposiciones resultan insuficientes para atender la complejidad actual del mercado de vivienda. La regulación tradicional ha estado centrada principalmente en la autonomía de la voluntad de las partes, bajo el supuesto de una relación equilibrada; no obstante, en la práctica existe una marcada asimetría entre arrendadores e inquilinos.

Dicha asimetría se manifiesta en diversos aspectos, tales como la imposición de condiciones contractuales desproporcionadas, la exigencia de requisitos excesivos para la celebración de contratos, la falta de claridad en las cláusulas, así como la ausencia de mecanismos efectivos que permitan a las personas arrendatarias

defender sus derechos de manera oportuna y accesible. A ello se suma la recurrencia de conflictos que, en muchos casos, escalan rápidamente hacia procedimientos judiciales, generando costos económicos y sociales que podrían evitarse mediante mecanismos adecuados de prevención y solución.

En este contexto, es indispensable reconocer que la problemática del arrendamiento de vivienda no se limita al precio de la renta, sino que abarca una dimensión jurídica e institucional que requiere ser atendida de manera integral. Esto implica no sólo establecer reglas claras, sino también dotar al Estado de herramientas que permitan equilibrar la relación entre las partes, garantizar el acceso a la justicia y prevenir abusos en el ejercicio de los derechos.

III. Armonización con la regulación de incrementos de renta

La presente iniciativa se inserta dentro de una estrategia legislativa más amplia orientada a fortalecer el marco normativo en materia de arrendamiento de vivienda en el Estado de Baja California. En particular, se reconoce la importancia de las propuestas previamente impulsadas para regular los incrementos de renta mediante criterios objetivos y vinculados a indicadores económicos, las cuales constituyen un avance significativo en la protección de las personas arrendatarias.

No obstante, para que dichas medidas resulten plenamente efectivas, es necesario complementarlas con mecanismos que atiendan otros aspectos fundamentales de la relación arrendaticia. La regulación del precio, por sí sola, no garantiza condiciones de equidad si no se acompaña de instrumentos que permitan su cumplimiento, supervisión y defensa en caso de controversia.

En este sentido, la presente iniciativa busca armonizar y fortalecer el marco jurídico existente, integrando una visión más amplia que considere tanto la dimensión económica como la dimensión jurídica del arrendamiento. De esta manera, se pretende consolidar un modelo normativo coherente, en el que las distintas medidas se complementen entre sí para ofrecer una protección integral a las personas inquilinas.

IV. Finalidad de la reforma

Las adiciones al Código Civil tienen como finalidad construir un marco jurídico moderno, acorde con las dinámicas actuales del mercado de vivienda, que permita equilibrar la relación entre arrendador e inquilino.

La reforma no pretende afectar el derecho de propiedad, sino garantizar que su ejercicio se realice conforme a su función social, en armonía con el derecho a la vivienda.

De esta manera, se contribuye a fortalecer el Estado de Derecho, brindar certeza jurídica a las relaciones contractuales y mejorar las condiciones de vida de las personas que acceden a la vivienda mediante el arrendamiento.

A continuación, se presenta un cuadro comparativo con la propuesta legislativa:

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Código Civil del Estado de Baja California	
Sin Correlativo (...)	Artículo 2280 BIS. - Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación deberán formalizarse por escrito, contener cláusulas claras, y no podrán establecer condiciones desproporcionadas o abusivas en perjuicio del arrendatario.
Sin Correlativo (...)	Artículo 2359 BIS. - En los casos de controversia derivada del contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, las partes deberán privilegiar la solución de conflictos mediante mecanismos

<p>Sin Correlativo (...)</p>	<p>de mediación ante la Defensoría Inquilinaria del Estado de Baja California.</p> <p>La autoridad judicial podrá, en cualquier etapa del procedimiento, exhortar a las partes a acudir a dicho mecanismo, cuando lo estime conveniente para la solución del conflicto.</p> <p>Los acuerdos que se alcancen podrán ser considerados por la autoridad judicial para efectos de la resolución correspondiente.</p> <p>Artículo 2363 BIS. - Se considerarán prácticas abusivas aquellas que vulneren los derechos de la persona inquilina, en términos de la legislación aplicable.</p>
------------------------------	---

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 27 fracción I y 28 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como los artículos 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 116, 117, 160, 161 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, me permito someter a la consideración de la XXV Legislatura del Congreso del Estado la presente iniciativa con proyecto de:

DECRETO

ÚNICO. - Se adicionan los artículos 2280 Bis, 2359 Bis y 2363 Bis al **Código Civil para el Estado de Baja California**, para quedar como sigue:

CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA***ARTÍCULO 2280 BIS.***

Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación deberán constar por escrito, contener cláusulas claras y no podrán establecer condiciones desproporcionadas o abusivas en perjuicio de la persona arrendataria.

ARTÍCULO 2359 BIS.

En los casos de controversia derivada del contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, las partes deberán privilegiar la solución de conflictos mediante mecanismos de mediación ante la Defensoría Inquilinaria del Estado de Baja California.

La autoridad judicial podrá, en cualquier etapa del procedimiento, exhortar a las partes a acudir a dicho mecanismo, cuando lo estime conveniente para la solución del conflicto.

Los acuerdos que se alcancen podrán ser considerados por la autoridad judicial para efectos de la resolución correspondiente.

ARTÍCULO 2363 BIS.

Se considerarán prácticas abusivas en materia de arrendamiento de vivienda aquellas que vulneren los derechos de la persona arrendataria, en términos de la legislación aplicable.

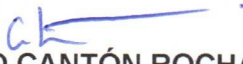
TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

SEGUNDO. Las disposiciones contenidas en el presente Decreto serán aplicables a los contratos de arrendamiento que se celebren con posterioridad a su entrada en vigor.

TERCERO. Los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto deberán ajustarse a sus disposiciones al momento de su renovación o prórroga.

A T E N T A M E N T E


JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
Integrante del Grupo Parlamentario
del Partido MORENA