



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE  
**BAJA CALIFORNIA**  
XXV LEGISLATURA

## DIP. ADRIÁN HUMBERTO VALLE BALLESTEROS

Presidente de la Comisión de Cultura y Deporte de la  
H. XXV Legislatura del Estado de Baja California

794

"2026, AÑO DE LA EDUCACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA PAZ"

Mexicali, B.C., 16 de Abril de 2026.



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE  
**BAJA CALIFORNIA**  
XXV LEGISLATURA

RECIBIDO  
16 ABR 2026  
OFICIALIA DE PARTES

### DIP. LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE

Presidenta de la Mesa Directiva de la  
H. XXV Legislatura de Baja California.  
Presente.-

Por medio del presente y con fundamento en los artículos 110 Fracción I, 112, 115 Fracción I, 119 y demás aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo de Baja California, adjunto a la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 16 DE LA LEY QUE REGLAMENTA EL SERVICIO DE AGUA POTABLE EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**. Lo anterior se lo comunico, a fin de que sea enlistado en el Orden del Día de la próxima Sesión Ordinaria de Congreso, misma que se llevará a cabo el próximo Jueves 23 de Abril del presente año.

Agradeciendo de antemano la atención que brinde a la presente, quedo de  
Usted.

**ATENTAMENTE**

**DIP. ADRIÁN HUMBERTO VALLE BALLESTEROS**

Presidente de la Comisión de Cultura y Deporte

C.c.p. Archivo  
AHVB/alice\*\*



**DIP. LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE**  
**PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA**  
**H. XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL**  
**CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.**  
**HONORABLE ASAMBLEA:**

El suscrito, Diputado **ADRIÁN HUMBERTO VALLE BALLESTEROS**, en representación del Partido Revolucionario Institucional, en la XXV Legislatura del Congreso del Estado de Baja California, acudo ante esta Soberanía, con fundamento en los artículos 27 y 28 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 119 y demás aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, me permito someter a la consideración del Pleno de esta Honorable Asamblea, la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 16 DE LA LEY QUE REGLAMENTA EL SERVICIO DE AGUA POTABLE EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, con el objeto de **establecer un esquema de responsabilidad más justo y equitativo en el pago de los derechos por el servicio de agua potable, en el cual el arrendatario sea responsable del pago de los adeudos que se generen durante el periodo en que tenga el uso y disfrute del inmueble arrendado.**, de conformidad con la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La presente iniciativa tiene como propósito fundamental corregir una situación de injusticia social y económica que afecta de manera recurrente a los propietarios de inmuebles destinados al arrendamiento, así como garantizar el principio de equidad en el pago de los derechos por el servicio de agua potable.

En la práctica diaria, miles de personas que arrendan un inmueble para uso habitacional o comercial generan adeudos significativos por el servicio de agua durante el tiempo que ocupan la propiedad. Al concluir la relación contractual,



muchos de estos arrendatarios simplemente abandonan el inmueble sin pagar los consumos acumulados, dejando al arrendador con una deuda que no le corresponde y que muchas veces asciende a montos impagables.

Esta situación convierte al arrendamiento en una actividad de alto riesgo y cada vez menos rentable, desincentivando la oferta de vivienda en renta y afectando directamente el derecho al acceso a la vivienda de la población más vulnerable, pues los propietarios, ante el temor de quedar atrapados por deudas de terceros, optan por no rentar sus inmuebles o por exigir requisitos excesivamente gravosos. Con la redacción vigente, la solidaridad entre arrendador y arrendatario es absoluta e indefinida, lo que significa que la autoridad fiscal puede cobrar la totalidad del adeudo a cualquiera de los dos, sin importar quién generó el consumo ni en qué periodo ocurrió. Esto ha derivado en:

1. Arrendadores que pagan deudas generadas por inquilinos que ya se fueron y que muchas veces son insolventes o imposibles de localizar.
2. Pérdidas económicas severas que afectan la economía familiar de pequeños propietarios que dependen de la renta para su subsistencia.
3. Desalojo injusto de arrendadores de sus propias propiedades por acumulación de adeudos que no consumieron.
4. Falta de certeza jurídica que inhibe la formalización de contratos de arrendamiento, empujando a la informalidad.

Cabe destacar y fundamentar lo propuesto conforme a lo dispuesto en el **artículo 2299, fracción IV, del Código Civil para el Estado de Baja California**, el cual establece las obligaciones a las que queda sujeto el arrendador dentro de la relación de arrendamiento. En dicho precepto se señala expresamente que corresponde al arrendador asumir el pago de los servicios públicos básicos y esenciales vinculados al bien arrendado. A continuación, se cita textualmente:

*“ARTICULO 2299.- El arrendatario está obligado:*

*I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;*

*II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o*



*negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;*

*III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.*

***IV.- En su caso, a realizar el pago de los servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada que consume durante el arrendamiento.”***

Por ello, se propone modificar la fracción III del artículo 16 para establecer que la obligación solidaria solo operará siempre y cuando se pueda comprobar que el adeudo se generó mientras el arrendatario estuvo usufructuando o habitando la propiedad, mediante la presentación del contrato de arrendamiento o cualquier otro medio de prueba fehaciente.

Para poder proteger al arrendador de buena fe, quien ya no será responsable por consumos posteriores a la desocupación del inmueble, fomentar la cultura de pago entre los arrendatarios, al saber que no podrán trasladar sus deudas al propietario simplemente con irse, equilibrar la carga tributaria, haciendo que pague el servicio quien efectivamente lo disfrutó, incentivar la formalización de los contratos de arrendamiento, ya que estos se convierten en la herramienta que delimita la responsabilidad y preservar el derecho humano al agua sin sacrificar la seguridad patrimonial de los arrendadores.

Esta iniciativa no busca eximir de responsabilidad a los arrendadores que efectivamente consumieron el servicio y no pagaron, sino poner un límite justo y razonable a una solidaridad que, en la práctica, ha resultado abusiva. Con ella se protege a los pequeños y medianos propietarios que han visto cómo su patrimonio se ve afectado por deudas que no les corresponden, garantizando al mismo tiempo que la autoridad fiscal pueda cobrar oportunamente a los verdaderos deudores.

Es por tal motivo que resulta importante realizar la presente propuesta de reforma, con el objetivo de dar cumplimiento por lo establecido en nuestra Carta Magna, por



lo que se hace la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 16 DE LA LEY QUE REGLAMENTA EL SERVICIO DE AGUA POTABLE EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, siendo el cuadro comparativo del texto propuesto, el siguiente:

<b>LEY QUE REGLAMENTA EL SERVICIO DE AGUA POTABLE EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA</b>	
<b>TEXTO VIGENTE</b>	<b>TEXTO PROPUESTO</b>
<p><b>ARTICULO 16.-</b> Están obligados al pago de los derechos por servicio de agua:</p> <p>I.- Los propietarios de los predios o giros que tengan instaladas tomas.</p> <p>II.- Los poseedores de predios o giros que tengan instaladas tomas:</p> <p>a).- Cuando la posesión se derive de contratos de promesa de venta o de contratos de compra-venta con reserva de dominio, mientras esos contratos estén en vigor, y</p> <p>b).- Cuando no se conozca el propietario.</p> <p>III.- <b>En forma solidaria</b>, los arrendadores y arrendatarios de predios locales que tengan instaladas tomas.</p>	<p><b>ARTICULO 16.-</b> Están obligados al pago de los derechos por servicio de agua:</p> <p>I.- Los propietarios de los predios o giros que tengan instaladas tomas.</p> <p>II.- Los poseedores de predios o giros que tengan instaladas tomas:</p> <p>a).- Cuando la posesión se derive de contratos <b>de arrendamiento</b>, promesa de venta o de contratos de compra-venta con reserva de dominio, mientras esos contratos estén en vigor, y</p> <p>b).- Cuando no se conozca el propietario.</p> <p>III.- <b>Los arrendatarios</b> de predios locales en los cuales se encuentren instaladas tomas, <b>siempre y cuando el arrendador compruebe mediante</b></p>



<p>Las personas obligadas a pagar los derechos por servicios de agua, deberán cubrirlos en las oficinas recaudadoras o en establecimientos autorizados por las autoridades fiscales, dentro de los quince días naturales posteriores al periodo facturado.</p>	<p><b>contrato de arrendamiento que el adeudo generado haya sido en el lapso de tiempo donde el predio estuvo en usufructo y/o habitado.</b></p> <p>Las personas obligadas a pagar los derechos por servicios de agua, deberán cubrirlos en las oficinas recaudadoras o en establecimientos autorizados por las autoridades fiscales, dentro de los quince días naturales posteriores al periodo facturado.</p>
--	---

Es por lo anteriormente expuesto, que el suscrito, solicito se turne a la Comisión correspondiente para su estudio y dictamen el siguiente:

### PROYECTO DE DECRETO

**ÚNICO.** Se modifica el Artículo 16 de la Ley que Reglamenta el Servicio de Agua Potable en el Estado de Baja California, para quedar como sigue:

**ARTICULO 16.-** *Están obligados al pago de los derechos por servicio de agua:*

*I.- Los propietarios de los predios o giros que tengan instaladas tomas.*

*II.- Los poseedores de predios o giros que tengan instaladas tomas:*

*a).- Cuando la posesión se derive de contratos **de arrendamiento**, promesa de venta o de contratos de compra-venta con reserva de dominio, mientras esos contratos estén en vigor, y*



b).- Cuando no se conozca el propietario.

**III.- Los arrendatarios de predios locales en los cuales se encuentren instaladas tomas, siempre y cuando el arrendador compruebe mediante contrato de arrendamiento que el adeudo generado haya sido en el lapso de tiempo donde el predio estuvo en usufructo y/o habitado.**

*Las personas obligadas a pagar los derechos por servicios de agua, deberán cubrirlos en las oficinas recaudadoras o en establecimientos autorizados por las autoridades fiscales, dentro de los quince días naturales posteriores al periodo facturado.*

## TRANSITORIOS

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

Dado en el Salón de Sesiones "Lic. Benito Juárez García" del Honorable Poder Legislativo del Estado de Baja California, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, al día de su presentación.

*"Juntos por el Bien de tu Familia"*

**ATENTAMENTE**

**DIP. ADRIÁN HUMBERTO VALLE BALLESTEROS**  
H. XXV LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL  
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA