



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

DEPENDENCIA: Congreso del Estado
de Baja California

SECCIÓN: DIPUTADOS

NO. OFICIO: CDECB/732-2026

ASUNTO: se remite iniciativa

"2026, Año de la Educación para la Construcción de la Paz"

Mexicali, Baja California a los 9 días del mes de julio de 2026.

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



Anteponiendo un cordial saludo, por medio del presente y de conformidad con lo establecido en los artículos 110 y 117 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, presento ante Usted para su trámite legislativo correspondiente la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL ARTÍCULO 2280 BIS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; SE REFORMA LA FRACCIÓN VIII, SE ADICIONA UNA FRACCIÓN IX, RECORRIÉNDOSE LA ACTUAL FRACCIÓN IX PARA QUEDAR COMO FRACCIÓN X DEL ARTÍCULO 18; Y SE ADICIONAN LOS ARTÍCULOS 98 BIS, 98 TER Y 98 QUÁTER A LA LEY DE JUSTICIA ALTERNATIVA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE MEDIACIÓN PREVENTIVA EN CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL, CON EL OBJETO DE FACILITAR LA SOLUCIÓN VOLUNTARIA, PACÍFICA, ÁGIL Y CONFIDENCIAL DE LOS CONFLICTOS ENTRE PERSONAS ARRENDADORAS Y ARRENDATARIAS, SIN LIMITAR SU DERECHO DE ACCESO A LA JUSTICIA.**

La cual será presentada por oficialía de partes para que sea incluida en el orden del día de la Sesión de Pleno a realizarse el día viernes 31 de julio de 2026.

Sin otro particular por el momento, quedo atenta a sus consideraciones.

ATENTAMENTE

DIP. DAYLÍN GARCÍA RUVALCABA
DIPUTADA INTEGRANTE DE LA XXV LEGISLATURA
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA



10 JUL 2026

ESPACHADO
DIP. DAYLÍN GARCÍA RUVALCABA
COMISIÓN DE DESARROLLO ECONÓMICO
Y COMERCIO BINACIONAL



"2026, Año de la Educación para la Construcción de la Paz"

DIP. LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA H. XXV LEGISLATURA
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

DIPUTADA DAYLÍN GARCÍA RUVALCABA, en mi carácter de Diputada del Grupo Parlamentario de Movimiento Ciudadano, dentro de la XXV Legislatura del Congreso del Estado de Baja California, con fundamento en los artículos 27, fracción I, 28, fracción I, 110 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 117 párrafo primero y demás aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, me permito presentar ante el Pleno de esta Soberanía, **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL ARTÍCULO 2280 BIS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; SE REFORMA LA FRACCIÓN VIII, SE ADICIONA UNA FRACCIÓN IX, RECORRIÉNDOSE LA ACTUAL FRACCIÓN IX PARA QUEDAR COMO FRACCIÓN X DEL ARTÍCULO 18; Y SE ADICIONAN LOS ARTÍCULOS 98 BIS, 98 TER Y 98 QUÁTER A LA LEY DE JUSTICIA ALTERNATIVA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE MEDIACIÓN PREVENTIVA EN CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL, CON EL OBJETO DE FACILITAR LA SOLUCIÓN VOLUNTARIA, PACÍFICA, ÁGIL Y CONFIDENCIAL DE LOS CONFLICTOS ENTRE PERSONAS ARRENDADORAS Y ARRENDATARIAS, SIN LIMITAR SU DERECHO DE ACCESO A LA JUSTICIA**, al tenor de la siguiente:



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El acceso efectivo a la justicia constituye un derecho humano indispensable para la protección de los derechos, bienes e intereses legítimos de las personas. Su ejercicio no se limita a la posibilidad de presentar una demanda ante los tribunales, sino que también comprende el establecimiento de procedimientos accesibles, imparciales, oportunos y adecuados para prevenir y solucionar las controversias.

El artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dispone que las leyes deberán prever mecanismos alternativos de solución de controversias. Este mandato reconoce que la solución pacífica de los conflictos puede alcanzarse mediante procedimientos distintos a la jurisdicción ordinaria, siempre que se respeten los derechos humanos, el orden público y el acceso permanente a los tribunales.

La Ley General de Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias desarrolla este mandato y reconoce, entre otros, los principios de acceso a la justicia alternativa, autonomía de la voluntad, confidencialidad, equidad, flexibilidad, gratuidad, imparcialidad, legalidad, neutralidad y voluntariedad. En particular, la autonomía de la voluntad impide que las partes sean sometidas a coacción o imposiciones externas, mientras que la voluntariedad garantiza su libertad para participar, continuar o concluir el procedimiento.

Estos mecanismos resultan especialmente adecuados para atender controversias civiles surgidas de relaciones contractuales continuas, como el arrendamiento de inmuebles destinados a habitación. En esta clase de relaciones, las partes pueden enfrentar diferencias relacionadas con el pago de rentas y servicios, la conservación del inmueble, las reparaciones, los daños, la aplicación o devolución



del depósito en garantía, la terminación anticipada del contrato o la fecha y condiciones para la entrega de la vivienda.

La mediación permite que las personas involucradas expongan directamente sus necesidades, intereses y propuestas, asistidas por una persona facilitadora imparcial que no impone una decisión ni sustituye su voluntad. Su finalidad consiste en restablecer la comunicación y facilitar la construcción de acuerdos jurídicamente válidos, proporcionales y materialmente posibles.

La relevancia de esta materia en Baja California se relaciona con la dimensión demográfica y habitacional de la entidad. El Censo de Población y Vivienda 2020 registró una población estatal de 3 millones 769 mil 20 habitantes y un total de 1 millón 148 mil 913 viviendas particulares habitadas, con un promedio de 3.3 ocupantes por vivienda.

La movilidad de la población, la expansión de las zonas urbanas y la necesidad de acceder a una vivienda sin adquirir inmediatamente su propiedad hacen del arrendamiento una relación jurídica de especial importancia para miles de familias, estudiantes, trabajadores, personas migrantes y demás sectores que requieren una solución habitacional temporal o permanente.

Las controversias derivadas del arrendamiento pueden afectar tanto a la persona arrendadora como a la arrendataria. La primera tiene un interés legítimo en recibir las rentas y servicios convenidos, conservar el inmueble y recuperar oportunamente su posesión al concluir el contrato. La segunda tiene derecho a utilizar pacíficamente la vivienda, recibirla en condiciones adecuadas, solicitar las reparaciones necesarias y recuperar las cantidades que le correspondan al finalizar la relación.



Cuando una diferencia no se atiende oportunamente, puede evolucionar hasta convertirse en una controversia judicial. Sin embargo, diversos incumplimientos pueden resolverse mediante calendarios de pago, reparaciones específicas, ajustes contractuales, entrega voluntaria del inmueble, devolución parcial o total del depósito, determinación de servicios pendientes o establecimiento de una fecha cierta para la desocupación.

La mediación no pretende suprimir la vía judicial ni sustituir las facultades de las autoridades jurisdiccionales. Su utilidad se encuentra en ofrecer a las partes una oportunidad informada y voluntaria para construir una solución antes o durante el desarrollo de un juicio, siempre que la controversia recaiga sobre derechos de los que legalmente puedan disponer.

Baja California cuenta actualmente con una Ley de Justicia Alternativa publicada el 13 de febrero de 2026, cuyo objeto es regular los mecanismos alternativos y fomentar su utilización para la prevención y solución de controversias entre personas físicas o morales respecto de derechos disponibles.

La legislación estatal define la mediación como un procedimiento voluntario en el que dos o más personas involucradas en una controversia, asistidas por una persona facilitadora imparcial, participan conjuntamente para dirimirla y elaborar, en su caso, un convenio que le ponga fin total o parcialmente.

Asimismo, la Ley de Justicia Alternativa reconoce que los mecanismos alternativos son optativos frente a la jurisdicción ordinaria y que la vía judicial deberá permanecer siempre expedita. También establece la voluntariedad como principio rector, de manera que las partes conservan la libertad de continuar o concluir su participación.



El ordenamiento permite que los mecanismos se tramiten presencialmente o mediante tecnologías de la información, comunicación o sistemas en línea, y dispone que serán aplicables a los asuntos civiles susceptibles de convenio o transacción.

Los servicios de mediación y conciliación son gratuitos cuando se prestan por el Centro Estatal de Justicia Alternativa o por los Centros de Entidades Públicas. El Centro Público cuenta con una sede principal en Mexicali, sedes en Tijuana y Ensenada y oficinas regionales en San Felipe, Tecate, Playas de Rosarito y San Quintín, lo que proporciona una base territorial para acercar el servicio a las distintas regiones de la entidad.

La ley también permite que cualquier persona solicite la atención de un mecanismo alternativo de manera verbal, escrita o en línea. La persona facilitadora debe analizar la viabilidad de la controversia y, una vez admitida, invitar a la otra parte dentro del plazo máximo de cinco días hábiles.

La invitación debe formularse en términos cordiales y no puede incorporar documentos que impliquen coacción o amenaza. La persona invitada conserva la libertad de aceptar o rechazar su participación y, cuando no acepte o no existan condiciones favorables para continuar, el procedimiento deberá concluir.

Una vez iniciado el procedimiento, la persona facilitadora debe poner a consideración de las partes la posibilidad de acordar acciones preventivas de dar, hacer o no hacer. Si no se alcanza un convenio o solamente se logra un acuerdo parcial, quedan a salvo los derechos para hacerlos valer en la vía correspondiente.

Los convenios que cumplan los requisitos legales y sean registrados e inscritos en el Sistema de Convenios pueden adquirir efectos de cosa juzgada. Esto



proporciona certeza sobre las obligaciones acordadas y permite que, en caso de incumplimiento, puedan ejercerse los mecanismos legales correspondientes.

Del análisis del Código Civil y de la Ley de Justicia Alternativa se advierte que Baja California ya cuenta con un procedimiento general sólido, pero no existe una conexión normativa específica entre los contratos de arrendamiento habitacional y los servicios de mediación preventiva.

El artículo 2280 del Código Civil establece actualmente que el arrendamiento debe otorgarse por escrito, pero no ordena informar a las partes sobre la posibilidad de acudir a la mediación ni sobre sus principios, gratuidad, modalidades y efectos jurídicos.

Esta ausencia puede provocar que las personas conozcan la existencia del servicio únicamente después de que la controversia se haya agravado o se haya iniciado un procedimiento judicial. Por ello, la presente iniciativa propone incorporar una cláusula informativa de mediación preventiva en todos los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.

La cláusula no obligará a las partes a acudir a la mediación ni a alcanzar un acuerdo. Su función será exclusivamente informativa y preventiva: hacer de su conocimiento, desde la celebración del contrato, que tienen derecho a solicitar la intervención del Centro Estatal de Justicia Alternativa, de un Centro Privado o de una persona facilitadora privada certificada.

La información comprenderá el carácter voluntario, confidencial, imparcial, neutral y flexible de la mediación; el derecho de cualquiera de las partes a solicitar el procedimiento; la libertad de la persona invitada para rechazarlo; la posibilidad de terminar la participación antes del convenio; la disponibilidad de modalidades



presenciales o digitales; la gratuidad de los servicios públicos y los efectos jurídicos del convenio.

Asimismo, se señalará expresamente que la mediación no constituye requisito de procedibilidad, no impide acudir a la vía jurisdiccional y no restringe la posibilidad de solicitar medidas cautelares, provisionales, de protección o de urgente resolución.

La omisión de la cláusula tampoco afectará la existencia o validez del contrato ni podrá hacerse valer en perjuicio de la persona arrendataria. Con ello se evita que una obligación informativa se convierta en una formalidad que genere nulidad o incertidumbre sobre la relación contractual.

La iniciativa también fortalece las atribuciones del Centro Estatal de Justicia Alternativa para elaborar, publicar y mantener disponible una Cláusula Modelo de Mediación Preventiva para Contratos de Arrendamiento Habitacional.

La existencia de una cláusula modelo permitirá que arrendadores, arrendatarios, agentes inmobiliarios y profesionales jurídicos incorporen información clara, uniforme y jurídicamente correcta, sin que cada persona tenga que diseñar su propia redacción.

El Centro también deberá proporcionar materiales informativos y formatos accesibles para solicitar el servicio, promover la incorporación de la cláusula y generar estadísticas anonimizadas sobre las controversias atendidas, con pleno respeto a la legislación sobre protección de datos personales.

La generación de información estadística no implicará la creación de un registro de contratos de arrendamiento ni la publicación de nombres, domicilios, rentas o datos patrimoniales. Su finalidad será conocer, de forma agregada, las materias



más frecuentes, el número de solicitudes, los mecanismos utilizados y los resultados alcanzados.

Un segundo componente de la iniciativa consiste en incorporar una regulación especializada dentro de la Ley de Justicia Alternativa. El nuevo artículo 98 Bis señalará de manera enunciativa las controversias de arrendamiento habitacional susceptibles de mediación.

Entre ellas se encontrarán el pago de rentas y servicios, los convenios de pago, las reparaciones y mantenimiento, los daños al inmueble, la aplicación o devolución del depósito, la modificación o prórroga del contrato, la terminación anticipada, la entrega de llaves y la desocupación voluntariamente acordada.

La enumeración no será limitativa, pero todas las controversias deberán recaer sobre derechos disponibles, ser susceptibles de convenio y respetar las normas de orden público y los derechos de terceras personas.

El nuevo artículo 98 Ter establecerá reglas particulares para la recepción y tramitación de estas solicitudes. Cualquiera de las partes podrá presentar la solicitud aun cuando no cuente con contrato escrito, pues la ausencia del documento no debe impedir el acceso a un mecanismo alternativo.

La parte solicitante podrá acompañar comprobantes de pago, comunicaciones, inventarios, fotografías u otros documentos, pero la falta de esas pruebas no impedirá que el Centro reciba y analice la solicitud.

La invitación podrá remitirse al domicilio o medio electrónico establecido en el contrato, siempre que pueda dejarse constancia de su envío o recepción. También deberá informar expresamente que la participación es voluntaria y que la inasistencia o negativa no constituirá confesión, reconocimiento de



responsabilidad, incumplimiento contractual ni presunción en contra de la persona invitada.

La persona facilitadora deberá verificar que existan condiciones de voluntariedad, igualdad y seguridad. Cuando se adviertan amenazas, coacción, violencia, posible comisión de un delito, riesgo para la integridad de las personas o una desigualdad que impida participar libremente, deberá determinarse la viabilidad de continuar y orientar a la persona afectada respecto de las autoridades competentes.

El artículo 98 Quáter contendrá salvaguardas específicas para proteger el acceso a la justicia y evitar que la mediación sea utilizada como instrumento de presión.

El inicio del procedimiento no constituirá requisito para presentar una demanda, no suspenderá automáticamente plazos de prescripción, caducidad o términos procesales y no impedirá solicitar medidas urgentes.

Tampoco podrá utilizarse la mediación para autorizar un desalojo por vías de hecho, cambiar unilateralmente las cerraduras, suspender servicios públicos, retener bienes personales o realizar actos de justicia por propia mano.

La entrega o desocupación de la vivienda solamente podrá formar parte de un convenio cuando derive de la voluntad libre e informada de las partes y se establezcan claramente las condiciones, plazos y obligaciones correspondientes.

La propuesta no crea nuevas autoridades, registros obligatorios, procedimientos jurisdiccionales ni estructuras administrativas. Utiliza el Centro Estatal de Justicia Alternativa, sus sedes, oficinas, personas facilitadoras, sistemas y procedimientos actualmente reconocidos por la ley.

Su implementación podrá realizarse con los recursos presupuestarios autorizados, mediante la publicación de la cláusula modelo, la elaboración de formatos y



materiales y la capacitación del personal que ya presta los servicios de mediación civil.

La iniciativa tampoco condiciona la validez del arrendamiento al registro de un contrato o a la celebración de una mediación. Respeta la autonomía de la voluntad, la propiedad privada, el derecho de las personas arrendadoras a exigir el cumplimiento y el derecho de las personas arrendatarias a recibir protección judicial.

La finalidad consiste en proporcionar una alternativa temprana, institucional y jurídicamente segura para atender diferencias que, por su naturaleza, pueden resolverse mediante acuerdos contruidos directamente por las partes.

Por las consideraciones expuestas, se propone adicionar el Código Civil para el Estado de Baja California y reformar y adicionar la Ley de Justicia Alternativa para el Estado de Baja California, en materia de mediación preventiva en controversias de arrendamiento habitacional, con el objeto de facilitar la solución voluntaria, pacífica, ágil y confidencial de los conflictos entre personas arrendadoras y arrendatarias, sin limitar su derecho de acceso a la justicia.

Para mayor comprensión se inserta cuadro comparativo de las reformas propuestas:



CUADRO COMPARATIVO

CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Sin correlativo.	ARTÍCULO 2280 BIS.- Todo contrato de arrendamiento de finca urbana destinada a habitación deberá contener una cláusula informativa de mediación preventiva, mediante la cual se haga del conocimiento de las partes su derecho a solicitar, de manera conjunta o a petición de cualquiera de ellas, la intervención del Centro Estatal de Justicia Alternativa, de un Centro Privado o de una Persona Facilitadora privada certificada, para prevenir o procurar la solución pacífica de las controversias derivadas del contrato, en términos de la Ley de Justicia Alternativa para el Estado de Baja California. La cláusula deberá informar, al menos: I. El carácter voluntario, confidencial, imparcial, neutral y flexible de la mediación; II. El derecho de cualquiera de las partes a solicitar el inicio del procedimiento y la libertad de la parte invitada para aceptar o rechazar su participación; III. El derecho de las partes a continuar o concluir su participación en cualquier momento antes de la suscripción del Convenio; IV. La posibilidad de tramitar el procedimiento de manera presencial o



	mediante tecnologías de la información, comunicación o sistemas en línea; V. La gratuidad de los servicios cuando sean prestados por el Centro Estatal de Justicia Alternativa o por los Centros de Entidades Públicas; VI. Los efectos jurídicos que podrá adquirir el Convenio una vez registrado e inscrito en el Sistema de Convenios, conforme a la legislación aplicable; y, VII. Que la mediación no constituye requisito de procedibilidad, no impide acudir a la vía jurisdiccional ni limita la posibilidad de solicitar medidas cautelares, provisionales, de protección o de urgente resolución. La omisión de la cláusula no afectará la existencia o validez del contrato ni podrá hacerse valer en perjuicio de la persona arrendataria.
--	--

LEY DE JUSTICIA ALTERNATIVA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
ARTÍCULO 18.- Corresponde al Centro Público, lo siguiente: I. a VII. (...) VIII. Registrar, actualizar y suministrar la información en el Sistema de Convenios, relativa a los Convenios registrados ante el Centro Público, para efectos estadísticos y remitirla al Sistema Nacional de Información de Convenios; y,	ARTÍCULO 18.- Corresponde al Centro Público, lo siguiente: I. a VII. (...) VIII. Registrar, actualizar y suministrar la información en el Sistema de Convenios, relativa a los Convenios registrados ante el Centro Público, para efectos estadísticos y remitirla al Sistema Nacional de Información de Convenios;



IX. Las demás que les atribuyan las Leyes, los Lineamientos, el Reglamento y cualquier otra disposición normativa según corresponda. Párrafo segundo. (...)	IX. Elaborar, publicar y mantener disponible una Cláusula Modelo de Mediación Preventiva para Contratos de Arrendamiento Habitacional, así como materiales informativos y formatos accesibles para solicitar el servicio; promover su incorporación en los contratos; difundir los servicios disponibles; y generar información estadística anonimizada sobre las controversias atendidas, con observancia de la legislación en materia de protección de datos personales; y, X. Las demás que les atribuyan las Leyes, los Lineamientos, el Reglamento y cualquier otra disposición normativa según corresponda. Párrafo segundo. (...)
Sin correlativo.	ARTÍCULO 98 BIS.- La mediación preventiva podrá utilizarse para prevenir o resolver controversias derivadas de contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, siempre que recaigan sobre derechos disponibles y sean susceptibles de Convenio. De manera enunciativa y no limitativa, podrán someterse a mediación las controversias relacionadas con: I. El pago de rentas, servicios públicos y demás cantidades derivadas del contrato, así como la celebración de convenios de pago; II. El cumplimiento de obligaciones de conservación, mantenimiento y reparación del inmueble;



	III. Los daños, el inventario y el estado de conservación del inmueble, sus instalaciones y accesorios; IV. La aplicación, deducción o devolución del depósito en garantía; V. La modificación, prórroga, renovación o terminación anticipada del contrato; VI. La entrega voluntaria del inmueble, la devolución de llaves y las condiciones y plazos para su desocupación; y, VII. Cualquier otra obligación o derecho disponible relacionado con el arrendamiento.
Sin correlativo.	ARTÍCULO 98 TER.- En las solicitudes de mediación preventiva relacionadas con arrendamiento habitacional se observarán, además de las disposiciones generales de esta Ley, las reglas siguientes: I. Cualquiera de las partes podrá solicitar el servicio, aun cuando no cuente con contrato escrito; II. La parte solicitante podrá acompañar copia del contrato, comprobantes de pago, comunicaciones, inventarios, fotografías y cualquier otro documento relacionado con la controversia, sin que su falta impida la recepción de la solicitud; III. La invitación podrá remitirse al domicilio o medio electrónico señalado por las partes en el contrato, siempre



	que permita dejar constancia de su envío o recepción; IV. La invitación deberá señalar expresamente que la participación es voluntaria y que la inasistencia o negativa a participar no constituirá confesión, reconocimiento de responsabilidad, incumplimiento contractual ni presunción en contra de la parte invitada; V. La Persona Facilitadora deberá verificar que existan condiciones de voluntariedad, igualdad y seguridad para el desarrollo del procedimiento; y, VI. Cuando se adviertan indicios de violencia, amenazas, coacción, riesgo para la integridad de las personas, posible comisión de un delito o una desigualdad que impida la participación libre e informada, la Persona Facilitadora determinará la viabilidad de continuar el procedimiento y orientará a la parte afectada respecto de las autoridades competentes.
Sin correlativo.	ARTÍCULO 98 QUÁTER.- El inicio o tramitación de la mediación preventiva en controversias de arrendamiento habitacional: I. No constituirá requisito de procedibilidad para ejercer acciones judiciales; II. No suspenderá por sí mismo los plazos legales, procesales, de prescripción o de caducidad, salvo disposición legal o determinación jurisdiccional aplicable;



	III. No impedirá a cualquiera de las partes acudir a la vía jurisdiccional ni solicitar medidas cautelares, provisionales, de protección o de urgente resolución; IV. No obligará a las partes a celebrar un Convenio ni a aceptar propuestas formuladas durante el procedimiento; y, V. No autorizará el desalojo o la desocupación forzosa por vías de hecho, el cambio unilateral de cerraduras, la suspensión de servicios públicos básicos y esenciales, la retención de bienes personales ni cualquier otro acto de fuerza o de justicia por propia mano. Cuando exista un procedimiento jurisdiccional relacionado con la controversia, se observará lo dispuesto en los artículos 82, 83 y 98 de esta Ley.
--	--

En virtud de los los motivos expuestos, solicito la aprobación del siguiente:

DECRETO

PRIMERO. Se adiciona el artículo 2280 Bis al Código Civil para el Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 2280 BIS.- Todo contrato de arrendamiento de finca urbana destinada a habitación deberá contener una cláusula informativa de mediación preventiva,



mediante la cual se haga del conocimiento de las partes su derecho a solicitar, de manera conjunta o a petición de cualquiera de ellas, la intervención del Centro Estatal de Justicia Alternativa, de un Centro Privado o de una Persona Facilitadora privada certificada, para prevenir o procurar la solución pacífica de las controversias derivadas del contrato, en términos de la Ley de Justicia Alternativa para el Estado de Baja California.

La cláusula deberá informar, al menos:

- I. El carácter voluntario, confidencial, imparcial, neutral y flexible de la mediación;
- II. El derecho de cualquiera de las partes a solicitar el inicio del procedimiento y la libertad de la parte invitada para aceptar o rechazar su participación;
- III. El derecho de las partes a continuar o concluir su participación en cualquier momento antes de la suscripción del Convenio;
- IV. La posibilidad de tramitar el procedimiento de manera presencial o mediante tecnologías de la información, comunicación o sistemas en línea;
- V. La gratuidad de los servicios cuando sean prestados por el Centro Estatal de Justicia Alternativa o por los Centros de Entidades Públicas;
- VI. Los efectos jurídicos que podrá adquirir el Convenio una vez registrado e inscrito en el Sistema de Convenios, conforme a la legislación aplicable; y,
- VII. Que la mediación no constituye requisito de procedibilidad, no impide acudir a la vía jurisdiccional ni limita la posibilidad de solicitar medidas cautelares, provisionales, de protección o de urgente resolución.



La omisión de la cláusula no afectará la existencia o validez del contrato ni podrá hacerse valer en perjuicio de la persona arrendataria.

SEGUNDO. Se reforma la fracción VIII; se adiciona una fracción IX, recorriéndose la actual fracción IX para quedar como fracción X del artículo 18; y se adicionan los artículos 98 Bis, 98 Ter y 98 Quáter a la Ley de Justicia Alternativa para el Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 18.- Corresponde al Centro Público, lo siguiente:

I. a VII. (...)

VIII. Registrar, actualizar y suministrar la información en el Sistema de Convenios, relativa a los Convenios registrados ante el Centro Público, para efectos estadísticos y remitirla al Sistema Nacional de Información de Convenios;

IX. Elaborar, publicar y mantener disponible una Cláusula Modelo de Mediación Preventiva para Contratos de Arrendamiento Habitacional, así como materiales informativos y formatos accesibles para solicitar el servicio; promover su incorporación en los contratos; difundir los servicios disponibles; y generar información estadística anonimizada sobre las controversias atendidas, con observancia de la legislación en materia de protección de datos personales; y,

X. Las demás que les atribuyan las Leyes, los Lineamientos, el Reglamento y cualquier otra disposición normativa según corresponda.

Párrafo segundo. (...)

ARTÍCULO 98 BIS.- La mediación preventiva podrá utilizarse para prevenir o resolver controversias derivadas de contratos de arrendamiento de fincas urbanas



destinadas a habitación, siempre que recaigan sobre derechos disponibles y sean susceptibles de Convenio.

De manera enunciativa y no limitativa, podrán someterse a mediación las controversias relacionadas con:

I. El pago de rentas, servicios públicos y demás cantidades derivadas del contrato, así como la celebración de convenios de pago;

II. El cumplimiento de obligaciones de conservación, mantenimiento y reparación del inmueble;

III. Los daños, el inventario y el estado de conservación del inmueble, sus instalaciones y accesorios;

IV. La aplicación, deducción o devolución del depósito en garantía;

V. La modificación, prórroga, renovación o terminación anticipada del contrato;

VI. La entrega voluntaria del inmueble, la devolución de llaves y las condiciones y plazos para su desocupación; y,

VII. Cualquier otra obligación o derecho disponible relacionado con el arrendamiento.

ARTÍCULO 98 TER.- En las solicitudes de mediación preventiva relacionadas con arrendamiento habitacional se observarán, además de las disposiciones generales de esta Ley, las reglas siguientes:

I. Cualquiera de las partes podrá solicitar el servicio, aun cuando no cuente con contrato escrito;



II. La parte solicitante podrá acompañar copia del contrato, comprobantes de pago, comunicaciones, inventarios, fotografías y cualquier otro documento relacionado con la controversia, sin que su falta impida la recepción de la solicitud;

III. La invitación podrá remitirse al domicilio o medio electrónico señalado por las partes en el contrato, siempre que permita dejar constancia de su envío o recepción;

IV. La invitación deberá señalar expresamente que la participación es voluntaria y que la inasistencia o negativa a participar no constituirá confesión, reconocimiento de responsabilidad, incumplimiento contractual ni presunción en contra de la parte invitada;

V. La Persona Facilitadora deberá verificar que existan condiciones de voluntariedad, igualdad y seguridad para el desarrollo del procedimiento; y,

VI. Cuando se adviertan indicios de violencia, amenazas, coacción, riesgo para la integridad de las personas, posible comisión de un delito o una desigualdad que impida la participación libre e informada, la Persona Facilitadora determinará la viabilidad de continuar el procedimiento y orientará a la parte afectada respecto de las autoridades competentes.

ARTÍCULO 98 QUÁTER.- El inicio o tramitación de la mediación preventiva en controversias de arrendamiento habitacional:

I. No constituirá requisito de procedibilidad para ejercer acciones judiciales;

II. No suspenderá por sí mismo los plazos legales, procesales, de prescripción o de caducidad, salvo disposición legal o determinación jurisdiccional aplicable;



III. No impedirá a cualquiera de las partes acudir a la vía jurisdiccional ni solicitar medidas cautelares, provisionales, de protección o de urgente resolución;

IV. No obligará a las partes a celebrar un Convenio ni a aceptar propuestas formuladas durante el procedimiento; y,

V. No autorizará el desalojo o la desocupación forzosa por vías de hecho, el cambio unilateral de cerraduras, la suspensión de servicios públicos básicos y esenciales, la retención de bienes personales ni cualquier otro acto de fuerza o de justicia por propia mano.

Cuando exista un procedimiento jurisdiccional relacionado con la controversia, se observará lo dispuesto en los artículos 82, 83 y 98 de esta Ley.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. La obligación de incorporar la cláusula informativa de mediación preventiva prevista en el artículo 2280 Bis del Código Civil para el Estado de Baja California será exigible a partir de los noventa días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto.

TERCERO. El Centro Estatal de Justicia Alternativa deberá elaborar, publicar y mantener disponible la Cláusula Modelo de Mediación Preventiva para Contratos de Arrendamiento Habitacional, así como los materiales informativos y formatos



accesibles para solicitar el servicio, dentro de los sesenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto.

La cláusula modelo deberá estar disponible, al menos, en formato digital, imprimible y accesible para personas con discapacidad, y deberá expresar en lenguaje claro los principios, modalidades, gratuidad, alcance y efectos jurídicos de la mediación.

CUARTO. El Consejo de Administración del Poder Judicial del Estado deberá realizar las adecuaciones reglamentarias y administrativas necesarias para el cumplimiento del presente Decreto dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a su entrada en vigor.

QUINTO. El Centro Estatal de Justicia Alternativa implementará, dentro de los noventa días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, las acciones de capacitación y difusión necesarias para la atención especializada de las controversias de arrendamiento habitacional.

SEXTO. Las disposiciones del artículo 2280 Bis del Código Civil para el Estado de Baja California serán aplicables a los contratos de arrendamiento habitacional que se celebren, renueven o modifiquen a partir de la fecha en que dicha disposición resulte exigible.

Las partes de los contratos celebrados con anterioridad podrán incorporar voluntariamente la cláusula informativa mediante convenio modificadorio por escrito.

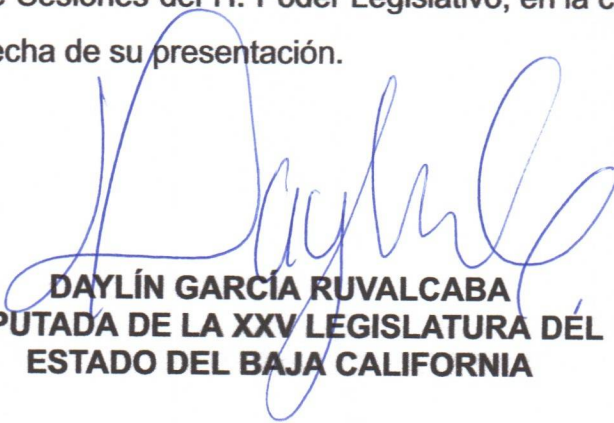
SÉPTIMO. Los procedimientos de mecanismos alternativos de solución de controversias iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto



continuarán tramitándose conforme a las disposiciones aplicables al momento de su inicio.

OCTAVO. La implementación del presente Decreto se realizará con cargo a los presupuestos autorizados del Poder Judicial del Estado y del Centro Estatal de Justicia Alternativa, por lo que no implicará la creación obligatoria de nuevas estructuras administrativas ni plazas adicionales.

DADO en el Salón de Sesiones del H. Poder Legislativo, en la ciudad de Mexicali, Baja California, a la fecha de su presentación.



DAYLÍN GARCÍA RUVALCABA
DIPUTADA DE LA XXV LEGISLATURA DEL
ESTADO DEL BAJA CALIFORNIA