



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

DEPENDENCIA: Congreso del Estado
de Baja California

SECCIÓN: DIPUTADOS

NO. OFICIO: CDECB/733-2026

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 REFORMA EL ARTÍCULO 2296; SE REFORMAN LOS PÁRRAFOS SEGUNDO Y TERCERO Y SE ADICIONAN LOS PÁRRAFOS CUARTO, QUINTO Y SEXTO AL ARTÍCULO 2324; SE REFORMA EL PRIMER PÁRRAFO Y SE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 2326 BIS; Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 2326 QUÁTER DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE FORMALIZACIÓN, CONTENIDO MÍNIMO Y PROTECCIÓN DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACIÓN, CON EL OBJETO DE FORTALECER LA CERTEZA JURÍDICA DE LAS PARTES, ESTABLECER REGLAS CLARAS SOBRE LAS GARANTÍAS CONTRACTUALES Y PREVENIR LA RETENCIÓN INJUSTIFICADA DE LOS DEPÓSITOS ENTREGADOS POR LAS PERSONAS ARRENDATARIAS.**

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





"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 REFORMA EL ARTÍCULO 2296; SE REFORMAN LOS PÁRRAFOS SEGUNDO Y TERCERO Y SE ADICIONAN LOS PÁRRAFOS CUARTO, QUINTO Y SEXTO AL ARTÍCULO 2324; SE REFORMA EL PRIMER PÁRRAFO Y SE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 2326 BIS; Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 2326 QUÁTER DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE FORMALIZACIÓN, CONTENIDO MÍNIMO Y PROTECCIÓN DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACIÓN, CON EL OBJETO DE FORTALECER LA CERTEZA JURÍDICA DE LAS PARTES, ESTABLECER REGLAS CLARAS SOBRE LAS GARANTÍAS CONTRACTUALES Y PREVENIR LA RETENCIÓN INJUSTIFICADA DE LOS DEPÓSITOS ENTREGADOS POR LAS PERSONAS ARRENDATARIAS**, al tenor de la siguiente:



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda constituye el espacio indispensable para el desarrollo de la vida personal y familiar, la protección de la intimidad, el descanso, la salud y la seguridad de las personas. El derecho a disfrutar de una vivienda adecuada, reconocido en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no se limita a la adquisición de una propiedad, sino que comprende también las condiciones jurídicas que permiten a una persona habitar legítimamente un inmueble mediante figuras como el arrendamiento.

El artículo 1 de la Constitución federal establece que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, atendiendo a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, la legislación civil debe proporcionar instrumentos que permitan que el acceso y disfrute de una vivienda se desarrollen bajo condiciones de legalidad, seguridad y equilibrio entre las partes.

El arrendamiento de vivienda cumple una función social relevante, pues permite que las personas y familias que no son propietarias de un inmueble puedan acceder temporalmente a un espacio destinado a habitación. Esta relación jurídica también permite que las personas propietarias obtengan legítimamente un aprovechamiento económico de sus bienes, siempre que se respeten las obligaciones previstas en la ley y las condiciones libremente pactadas.

Por ello, la regulación del arrendamiento debe proteger los derechos de ambas partes. La persona arrendadora tiene derecho a recibir oportunamente la renta, a que el inmueble sea utilizado conforme al destino convenido y a obtener la reparación de los daños imputables a la persona arrendataria. A su vez, esta última tiene derecho a recibir el inmueble en condiciones habitables, conocer



claramente las obligaciones que asume, obtener constancia de sus pagos y recuperar las cantidades entregadas en garantía cuando haya cumplido con el contrato.

La certeza jurídica no depende únicamente de que exista un contrato escrito. También requiere que dicho documento establezca con precisión la identidad y facultades de quienes intervienen, las características y condiciones del inmueble, la duración del arrendamiento, la forma de pago, los servicios a cargo de cada parte, el estado de las instalaciones, las responsabilidades sobre reparaciones, las condiciones para terminar anticipadamente la relación y las reglas aplicables a la devolución del depósito.

Esta materia tiene una importancia particular en Baja California. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, la entidad contaba con 3 millones 769 mil 20 habitantes y con 1 millón 148 mil 913 viviendas particulares habitadas. Tijuana concentraba 1 millón 922 mil 523 habitantes; Mexicali, 1 millón 49 mil 792; y Ensenada, 443 mil 807. Estas dimensiones demográficas y urbanas hacen necesario contar con reglas civiles claras para las relaciones jurídicas vinculadas con el uso habitacional de los inmuebles.

El dinamismo urbano y poblacional de la entidad implica que numerosas personas cambien de domicilio por motivos familiares, laborales, educativos, económicos o personales. Para ellas, el arrendamiento representa una alternativa inmediata para acceder a una vivienda sin necesidad de adquirirla. En consecuencia, cualquier deficiencia en la formalización del contrato puede afectar directamente su seguridad habitacional y patrimonial.

La falta de precisión contractual puede generar diferencias respecto del monto o fecha de pago de la renta, la existencia y destino del depósito, los servicios



incluidos, el estado original del inmueble, las reparaciones que corresponden a cada parte, los daños imputables a la persona arrendataria y las condiciones bajo las cuales debe devolverse la vivienda.

Estas controversias suelen intensificarse al concluir el arrendamiento. Cuando no existe inventario, descripción suficiente, constancia de entrega, comprobación de pagos o reglas claras sobre el depósito, resulta difícil determinar si un desperfecto fue causado por la persona arrendataria, si corresponde al desgaste ordinario del inmueble o si deriva de una reparación que legalmente debía realizar la persona arrendadora.

En estas circunstancias, la incertidumbre perjudica a ambas partes. La persona arrendadora puede enfrentar dificultades para acreditar daños, adeudos o incumplimientos; mientras que la persona arrendataria puede sufrir descuentos no comprobados, retenciones indefinidas del depósito o exigencias que no fueron expresamente pactadas.

El Código Civil para el Estado de Baja California ya contiene disposiciones importantes en la materia. Su artículo 2280 establece que el arrendamiento debe otorgarse por escrito. Asimismo, el artículo 2326 Bis dispone que la falta de esta formalidad será imputable al arrendador y enumera determinados elementos mínimos que debe contener el contrato.

Actualmente, el artículo 2326 Bis exige los nombres del arrendador y del arrendatario, la ubicación del inmueble, su descripción detallada y el estado de las instalaciones y accesorios, el monto y lugar de pago de la renta, el monto del depósito o los datos del fiador, el destino habitacional o comercial, la duración del contrato y las obligaciones adicionales que las partes asuman.



La legislación vigente también establece obligaciones esenciales para la persona arrendadora. El artículo 2286 dispone que debe entregar la finca en condiciones de servir para el uso convenido, conservarla en el mismo estado mediante las reparaciones necesarias, no obstaculizar su uso legítimo, garantizar el goce pacífico y responder por los daños derivados de defectos o vicios ocultos.

Asimismo, los artículos 2322 y 2323 prohíben arrendar localidades que no reúnan las condiciones de higiene y salubridad exigidas y establecen la responsabilidad del arrendador que omita realizar las obras ordenadas por la autoridad para que el inmueble sea habitable, higiénico y seguro. Tales disposiciones son de orden público e interés social y, por disposición del artículo 2326 Ter, tienen carácter irrenunciable.

Sin embargo, el contenido mínimo actualmente previsto en el artículo 2326 Bis todavía presenta aspectos que pueden ser fortalecidos. La norma no exige identificar el carácter con el que actúa la persona arrendadora ni el documento mediante el cual acredita ser propietaria o contar con facultades suficientes para arrendar el inmueble.

Esta omisión puede generar incertidumbre sobre la legitimidad de quien celebra el contrato y recibe la renta o el depósito. Para corregirla, se propone que el contrato indique el carácter con el que actúa la persona arrendadora y los datos que permitan identificar el documento que acredite la propiedad o sus facultades, sin imponer la obligación de entregar o incorporar copias que contengan información personal innecesaria.

La legislación vigente tampoco diferencia claramente la fecha de celebración, el inicio material del arrendamiento y la fecha de terminación. Estos momentos



pueden ser distintos y determinan el inicio de las obligaciones, el periodo por el cual se causa la renta y la fecha en que debe devolverse el inmueble.

Por esa razón, se propone exigir que el contrato señale las fechas de inicio y terminación, sin afectar las disposiciones aplicables a los arrendamientos celebrados por tiempo indeterminado.

También resulta necesario precisar la fecha límite, forma, lugar, cuenta o medio acordado para el pago de la renta. No basta con señalar su monto y lugar de pago, pues las operaciones realizadas mediante transferencias, depósitos bancarios u otros medios requieren reglas claras que permitan identificar oportunamente el cumplimiento de la obligación.

La iniciativa incorpora además la obligación de entregar recibo o constancia de cada pago. Esta medida protege a la persona arrendataria, al permitirle demostrar que se encuentra al corriente, y beneficia a la persona arrendadora, al facilitar el control de las rentas recibidas y la identificación de cualquier adeudo.

Otro elemento indispensable es la distribución de los servicios públicos básicos y esenciales. El contrato deberá especificar cuáles se encuentran incluidos en la renta y cuáles serán pagados por la persona arrendataria. Así se evitarán diferencias posteriores sobre agua, electricidad, gas, mantenimiento, recolección u otros conceptos vinculados con el inmueble.

La iniciativa también fortalece la descripción e inventario del inmueble. Aunque la legislación actual exige una descripción detallada de las instalaciones y accesorios, se propone que exista un inventario firmado por las partes y que, voluntariamente, pueda acompañarse de un anexo fotográfico.



La existencia de un inventario permite acreditar las condiciones en que se recibió la finca, identificar sus bienes, instalaciones y accesorios y distinguir los daños imputables a la persona arrendataria de los menoscabos naturales producidos por el uso ordinario, el transcurso del tiempo o causas inevitables.

Esta distinción es congruente con las disposiciones vigentes del Código. El artículo 2316 obliga al arrendatario que recibió la finca con una descripción expresa a devolverla en las mismas condiciones, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. El artículo 2317, por su parte, establece una presunción de recepción en buen estado cuando no existe descripción, salvo prueba en contrario.

La reforma busca que esa descripción sea una práctica obligatoria y no una omisión que después genere incertidumbre o una desventaja probatoria para cualquiera de las partes.

También se propone que el contrato determine las obligaciones de mantenimiento y reparación que correspondan a cada parte y el procedimiento para reportar desperfectos. El Código ya obliga a la persona arrendadora a realizar las reparaciones necesarias y a la persona arrendataria a informarle oportunamente cuando sean requeridas. No obstante, el contrato debe definir los medios por los cuales se dará ese aviso para que exista constancia de su fecha y contenido.

La regulación propuesta comprende igualmente las condiciones para la inspección, entrega y devolución del inmueble y de las llaves, así como las causas y procedimientos de terminación anticipada, los plazos de aviso y las penas convencionales que, en su caso, hayan sido expresamente pactadas.



Con ello, las partes conocerán anticipadamente qué debe ocurrir al concluir la relación y se evitará que la entrega material del inmueble dependa de condiciones no previstas o de decisiones unilaterales posteriores.

Un segundo eje de la iniciativa es la protección del depósito en garantía. El artículo 2324 vigente permite sustituir la garantía de un fiador mediante un depósito equivalente a un mes de renta. Sin embargo, su redacción puede fortalecerse para precisar las opciones disponibles y evitar que se exijan simultáneamente diversas garantías para un mismo contrato de vivienda.

La exigencia acumulada de fiador, fianza y depósito puede convertirse en una barrera desproporcionada para quienes buscan arrendar una vivienda. Por ello, se propone establecer que, tratándose de fincas urbanas destinadas a habitación, la persona arrendataria podrá elegir una de estas garantías y que la persona arrendadora no podrá exigir más de una simultáneamente.

La propuesta no elimina las garantías ni impide a la persona arrendadora protegerse frente a posibles incumplimientos. Únicamente establece que la garantía debe ser proporcional, claramente identificada y vinculada con obligaciones determinadas.

También se precisa que el depósito no podrá exceder del equivalente a una mensualidad de renta, deberá quedar expresamente asentado en el contrato y su recepción tendrá que acreditarse mediante recibo o constancia de pago.

El depósito no constituye un ingreso definitivo de la persona arrendadora. Se trata de una cantidad entregada para garantizar el cumplimiento de determinadas obligaciones y debe ser devuelta cuando no existan rentas vencidas, adeudos por servicios o daños imputables a la persona arrendataria.



Por tal motivo, se propone que el contrato establezca el tipo y monto de la garantía, su finalidad, los conceptos que cubre y las condiciones para aplicarla y devolverla. También se determina que el depósito no podrá utilizarse como pago del último mes de renta, salvo acuerdo expreso y por escrito entre las partes.

El tercer eje de la iniciativa consiste en regular la devolución del depósito. El artículo 2296 vigente establece que cualquier saldo favorable debe ser devuelto inmediatamente, previa verificación de los adeudos correspondientes, y dispone que, cuando el arrendador tenga algún derecho que ejercitar, deberá depositar judicialmente el saldo.

No obstante, el precepto no fija un procedimiento para la revisión del inmueble, no define las deducciones permitidas, no exige comprobar los descuentos, no establece cómo proceder cuando todavía no se haya emitido el recibo final de un servicio ni determina una consecuencia específica frente a la retención injustificada.

La falta de un procedimiento claro permite que la expresión “devolverlo inmediatamente” sea interpretada de distintas maneras. También puede dar lugar a que se retenga la totalidad del depósito por un adeudo menor o por estimaciones que no han sido documentadas.

Para atender esta problemática se propone establecer un plazo máximo de quince días naturales, contados desde la devolución material del inmueble y la entrega de las llaves. Este periodo permite revisar razonablemente la finca y los pagos pendientes, pero evita que la devolución quede sujeta a una espera indefinida.

La reforma determina que únicamente podrán deducirse rentas vencidas, servicios pendientes y el costo razonable de reparar daños imputables a la persona



arrendataria. No podrán descontarse los menoscabos producidos por el uso ordinario, el transcurso del tiempo o una causa inevitable.

Toda deducción deberá notificarse por escrito dentro del mismo plazo, mediante un desglose de conceptos acompañado de recibos, facturas, presupuestos u otros documentos idóneos. La parte del depósito que no se encuentre controvertida deberá devolverse sin esperar a que se resuelva alguna diferencia sobre el resto.

Cuando todavía no se haya emitido el recibo final de un servicio a cargo de la persona arrendataria, la persona arrendadora podrá retener únicamente una cantidad razonablemente estimada con base en el consumo anterior y deberá devolver cualquier remanente dentro de los cinco días naturales siguientes a la obtención del comprobante definitivo.

La retención injustificada producirá el interés legal correspondiente. Esta consecuencia busca desalentar la utilización del depósito como una fuente de financiamiento o como un pago adicional no pactado, sin impedir que la persona arrendadora ejercite las acciones que legalmente le correspondan por rentas, daños o servicios efectivamente adeudados.

El cuarto eje consiste en precisar los efectos de la falta de contrato escrito. El artículo 2326 Bis ya establece que esa omisión será imputable al arrendador, pero no determina expresamente cuáles son las consecuencias jurídicas de tal imputación.

La iniciativa establece que la falta de forma escrita no afectará la validez de la relación ni podrá hacerse valer en perjuicio de la persona arrendataria. La existencia del arrendamiento y sus condiciones podrán acreditarse mediante los medios de prueba admitidos por la ley.



La finalidad no es promover contratos verbales, sino evitar que la persona responsable de proporcionar el documento obtenga una ventaja derivada de su propia omisión. La obligación principal seguirá siendo celebrar el contrato por escrito y entregar un ejemplar firmado a la persona arrendataria, a más tardar en la fecha en que reciba el inmueble.

Cuando el contrato se celebre por medios electrónicos, deberá entregarse una copia íntegra, accesible y susceptible de ulterior consulta. Esta disposición reconoce que las relaciones contractuales pueden formalizarse mediante herramientas tecnológicas, sin reducir el derecho de las partes a conservar y consultar el contenido exacto de sus obligaciones.

La reforma mantiene la autonomía de la voluntad y la libertad de contratación, pero establece un contenido mínimo que no podrá ser eliminado mediante cláusulas particulares. Las partes conservarán la posibilidad de pactar condiciones adicionales siempre que no sean contrarias a la ley, al orden público o a los derechos irrenunciables reconocidos en el Código.

La propuesta también protege a las personas arrendadoras. Un contrato más completo permite demostrar el monto y fecha de la renta, los servicios a cargo del arrendatario, el estado inicial del inmueble, los daños causados, las condiciones de devolución y las penas válidamente convenidas.

La iniciativa no establece un control general de rentas, no crea un registro obligatorio de contratos, no obliga a revelar públicamente información personal, no transfiere la propiedad de los inmuebles ni limita el derecho de la persona arrendadora a exigir judicialmente el cumplimiento o la rescisión del contrato.

Tampoco crea dependencias, unidades administrativas, registros o programas públicos. Las modificaciones se incorporan directamente al régimen civil vigente y



serán aplicadas por las partes y, en caso de controversia, por las autoridades jurisdiccionales competentes.

Por ello, la implementación de la reforma no genera por sí misma un impacto presupuestario directo ni requiere la creación de plazas o estructuras administrativas. Su objeto es mejorar la regulación sustantiva de las relaciones de arrendamiento mediante reglas claras, verificables y equilibradas.

El Código Civil para el Estado de Baja California, cuya última reforma fue publicada el 5 de junio de 2026, ya cuenta con una base protectora en materia de arrendamiento urbano. La presente iniciativa no pretende sustituirla, sino fortalecerla y atender omisiones específicas relacionadas con el contenido contractual y la devolución de garantías.

La formalización de los contratos, la comprobación de los pagos, el inventario del inmueble, la distribución clara de responsabilidades y la devolución documentada del depósito contribuyen a prevenir conflictos antes de que sea necesaria la intervención judicial.

Legislar preventivamente implica establecer reglas que permitan a las personas conocer sus derechos desde el inicio de la relación y conservar los elementos necesarios para acreditar su cumplimiento. Cuando las obligaciones son claras y quedan documentadas, disminuyen los espacios para interpretaciones contradictorias y decisiones unilaterales.

Por las consideraciones expuestas, resulta necesario reformar el Código Civil para el Estado de Baja California, a fin de fortalecer la certeza jurídica en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, proteger proporcionalmente los derechos de las partes y establecer reglas objetivas para la constitución, aplicación y devolución del depósito en garantía.



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

CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
CUADRO COMPARATIVO

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
ARTICULO 2296.- Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, verificando en su caso que no exista adeudo alguno en el pago de los servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada que corresponda su pago al arrendatario. Para el caso que el arrendador tenga algún derecho que ejercitar contra el arrendatario, aquél depositará judicialmente el saldo referido.	ARTICULO 2296.- Al terminar el arrendamiento, el arrendador deberá devolver al arrendatario cualquier saldo a su favor, incluido el depósito en garantía, una vez verificado que no existan rentas vencidas, adeudos por servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada cuyo pago corresponda al arrendatario, ni daños imputables a éste. Tratándose del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, la devolución deberá realizarse dentro de los quince días naturales siguientes a la devolución material del inmueble y la entrega de las llaves. El arrendador únicamente podrá deducir del depósito las cantidades correspondientes a rentas o servicios pendientes y al costo razonable de reparar daños imputables al arrendatario. No podrán descontarse los menoscabos derivados del transcurso del tiempo, del uso ordinario o de causa inevitable. Toda deducción deberá notificarse por escrito al arrendatario dentro del plazo señalado en el segundo párrafo, mediante un desglose de conceptos



	acompañado de recibos, facturas, presupuestos o cualquier otro documento idóneo que la sustente. La parte no controvertida del depósito o saldo deberá devolverse dentro del mismo plazo. Cuando a la fecha de devolución no se haya emitido el recibo final de algún servicio a cargo del arrendatario, el arrendador podrá retener únicamente una cantidad razonablemente estimada con base en el consumo anterior, debiendo devolver cualquier remanente dentro de los cinco días naturales siguientes a la fecha en que cuente con el comprobante definitivo. La retención injustificada generará el interés legal correspondiente a partir del día siguiente al vencimiento del plazo para la devolución, sin perjuicio de los derechos que correspondan a las partes.
ARTICULO 2324.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para que sea fiador. Es potestativo para el arrendador aceptar a un fiador en garantía o bien sustituir esa garantía con un depósito. Es potestativo para el arrendatario dar fianza o substituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.	ARTICULO 2324.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para que sea fiador. El arrendador podrá solicitar que el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato se garantice mediante fiador, fianza o depósito en garantía. Tratándose del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, el arrendatario podrá elegir una de las garantías señaladas en el párrafo anterior, sin que el arrendador pueda exigir de manera simultánea más de una de ellas.



	El depósito en garantía no podrá exceder del importe equivalente a una mensualidad de renta; deberá constar expresamente en el contrato y su recepción deberá acreditarse mediante recibo o constancia de pago. El depósito tendrá por objeto garantizar exclusivamente las obligaciones a cargo del arrendatario y no podrá aplicarse al pago del último mes de renta, salvo acuerdo expreso y por escrito de las partes. Cualquier estipulación contraria a lo dispuesto en los tres párrafos anteriores se tendrá por no puesta.
ARTÍCULO 2326 BIS.- Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador. El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones: I.- (...) a VIII (...)	ARTÍCULO 2326 BIS.- Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad será imputable al arrendador y no afectará la validez del arrendamiento ni podrá hacerse valer en perjuicio del arrendatario. La existencia de la relación y sus condiciones podrán acreditarse por cualquiera de los medios de prueba admitidos por la Ley. El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones: I.- (...) a VIII (...) El arrendador deberá entregar al arrendatario un ejemplar del contrato firmado por ambas partes a más tardar en la fecha de entrega del inmueble. Cuando el contrato se celebre mediante medios electrónicos, deberá proporcionar una copia íntegra,



	accesible y susceptible de ulterior consulta.
Sin correlativo.	ARTÍCULO 2326 QUÁTER.- Además de las estipulaciones previstas en el artículo 2326 Bis, todo contrato de arrendamiento de finca urbana destinada a habitación deberá contener: I. El carácter con el que actúa el arrendador y los datos que permitan identificar el documento que acredite la propiedad del inmueble o sus facultades para arrendarlo; II. Las fechas de inicio y terminación del arrendamiento, sin perjuicio de las disposiciones aplicables a los contratos por tiempo indeterminado; III. La fecha límite, forma, lugar, cuenta o medio acordado para el pago de la renta, así como la obligación de entregar recibo o constancia de cada pago; IV. El tipo y monto de la garantía otorgada, su finalidad, los conceptos que cubre y las condiciones para su aplicación y devolución; V. Los servicios públicos básicos y esenciales incluidos en la renta y aquellos cuyo pago corresponda al arrendatario; VI. El inventario firmado de los bienes, instalaciones y accesorios con que se entrega el inmueble, así como el estado que guardan. Las partes podrán acompañar un anexo fotográfico;



	VII. Las obligaciones de mantenimiento y reparación que correspondan a cada parte, así como el procedimiento y los medios para reportar desperfectos o solicitar reparaciones; VIII. Las condiciones para la inspección, entrega y devolución del inmueble y de las llaves al concluir el arrendamiento; IX. Las causas y el procedimiento para la terminación anticipada, incluidos los plazos de aviso y, en su caso, las penas convencionales expresamente pactadas; y, X. Los domicilios y, en su caso, los medios electrónicos aceptados por las partes para recibir avisos y comunicaciones relacionados con el contrato. La omisión de cualquiera de los elementos previstos en este artículo no podrá hacerse valer en perjuicio del arrendatario. Los derechos establecidos en este precepto son irrenunciables y cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.
--	---

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



DECRETO

ÚNICO. Se reforma el artículo 2296; se reforman los párrafos segundo y tercero y se adicionan los párrafos cuarto, quinto y sexto al artículo 2324; se reforma el primer párrafo y se adiciona un último párrafo al artículo 2326 Bis; y se adiciona el artículo 2326 Quáter del Código Civil para el Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 2296.- Al terminar el arrendamiento, el arrendador deberá devolver al arrendatario cualquier saldo a su favor, incluido el depósito en garantía, una vez verificado que no existan rentas vencidas, adeudos por servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada cuyo pago corresponda al arrendatario, ni daños imputables a éste.

Tratándose del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, la devolución deberá realizarse dentro de los quince días naturales siguientes a la devolución material del inmueble y la entrega de las llaves.

El arrendador únicamente podrá deducir del depósito las cantidades correspondientes a rentas o servicios pendientes y al costo razonable de reparar daños imputables al arrendatario. No podrán descontarse los menoscabos derivados del transcurso del tiempo, del uso ordinario o de causa inevitable.

Toda deducción deberá notificarse por escrito al arrendatario dentro del plazo señalado en el segundo párrafo, mediante un desglose de conceptos acompañado de recibos, facturas, presupuestos o cualquier otro documento idóneo que la sustente. La parte no controvertida del depósito o saldo deberá devolverse dentro del mismo plazo.



Cuando a la fecha de devolución no se haya emitido el recibo final de algún servicio a cargo del arrendatario, el arrendador podrá retener únicamente una cantidad razonablemente estimada con base en el consumo anterior, debiendo devolver cualquier remanente dentro de los cinco días naturales siguientes a la fecha en que cuente con el comprobante definitivo.

La retención injustificada generará el interés legal correspondiente a partir del día siguiente al vencimiento del plazo para la devolución, sin perjuicio de los derechos que correspondan a las partes.

ARTÍCULO 2324.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para que sea fiador.

El arrendador podrá solicitar que el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato se garantice mediante fiador, fianza o depósito en garantía.

Tratándose del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, el arrendatario podrá elegir una de las garantías señaladas en el párrafo anterior, sin que el arrendador pueda exigir de manera simultánea más de una de ellas.

El depósito en garantía no podrá exceder del importe equivalente a una mensualidad de renta; deberá constar expresamente en el contrato y su recepción deberá acreditarse mediante recibo o constancia de pago.

El depósito tendrá por objeto garantizar exclusivamente las obligaciones a cargo del arrendatario y no podrá aplicarse al pago del último mes de renta, salvo acuerdo expreso y por escrito de las partes.

Cualquier estipulación contraria a lo dispuesto en los tres párrafos anteriores se tendrá por no puesta.



ARTÍCULO 2326 BIS.- Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad será imputable al arrendador y no afectará la validez del arrendamiento ni podrá hacerse valer en perjuicio del arrendatario. La existencia de la relación y sus condiciones podrán acreditarse por cualquiera de los medios de prueba admitidos por la Ley.

Párrafo segundo. (...)

I. a VIII. (...)

El arrendador deberá entregar al arrendatario un ejemplar del contrato firmado por ambas partes a más tardar en la fecha de entrega del inmueble. Cuando el contrato se celebre mediante medios electrónicos, deberá proporcionar una copia íntegra, accesible y susceptible de ulterior consulta.

ARTÍCULO 2326 QUÁTER.- Además de las estipulaciones previstas en el artículo 2326 Bis, todo contrato de arrendamiento de finca urbana destinada a habitación deberá contener:

- I. El carácter con el que actúa el arrendador y los datos que permitan identificar el documento que acredite la propiedad del inmueble o sus facultades para arrendarlo;
- II. Las fechas de inicio y terminación del arrendamiento, sin perjuicio de las disposiciones aplicables a los contratos por tiempo indeterminado;
- III. La fecha límite, forma, lugar, cuenta o medio acordado para el pago de la renta, así como la obligación de entregar recibo o constancia de cada pago;



IV. El tipo y monto de la garantía otorgada, su finalidad, los conceptos que cubre y las condiciones para su aplicación y devolución;

V. Los servicios públicos básicos y esenciales incluidos en la renta y aquellos cuyo pago corresponda al arrendatario;

VI. El inventario firmado de los bienes, instalaciones y accesorios con que se entrega el inmueble, así como el estado que guardan. Las partes podrán acompañar un anexo fotográfico;

VII. Las obligaciones de mantenimiento y reparación que correspondan a cada parte, así como el procedimiento y los medios para reportar desperfectos o solicitar reparaciones;

VIII. Las condiciones para la inspección, entrega y devolución del inmueble y de las llaves al concluir el arrendamiento;

IX. Las causas y el procedimiento para la terminación anticipada, incluidos los plazos de aviso y, en su caso, las penas convencionales expresamente pactadas; y,

X. Los domicilios y, en su caso, los medios electrónicos aceptados por las partes para recibir avisos y comunicaciones relacionados con el contrato.

La omisión de cualquiera de los elementos previstos en este artículo no podrá hacerse valer en perjuicio del arrendatario. Los derechos establecidos en este precepto son irrenunciables y cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

La redacción se integra a partir de los artículos vigentes que regulan la devolución de saldos, las garantías y el contenido escrito de los contratos de arrendamiento.



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. Las disposiciones relativas al contenido y formalización de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación serán aplicables a los contratos celebrados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

TERCERO. Los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su celebración. Los convenios de renovación, novación o modificación que se celebren posteriormente deberán ajustarse, en lo conducente, a las disposiciones del presente Decreto.

CUARTO. Las disposiciones del artículo 2296 relativas al plazo, desglose y comprobación de las deducciones y devolución de la parte no controvertida del depósito serán aplicables a los arrendamientos que concluyan después de la entrada en vigor del presente Decreto, sin perjuicio de los derechos adquiridos y de las obligaciones exigibles con anterioridad.

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