



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

2083

DEPENDENCIA: Congreso del Estado

SECCIÓN: Diputados

OFICIO No. JC/589/26

DIP. ELIGIO VALENCIA LOPEZ
PRESIDENTE 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 13 de agosto del año 2026, la presente

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 2273 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, CON EL OBJETO DE FORTALECER LOS MECANISMOS DE ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

La iniciativa reforma el tercer párrafo del artículo 2273 del Código Civil para el Estado de Baja California, con el objeto de cerrar un vacío normativo en el tope de incremento de renta ya aprobado por esta Legislatura. Precisa que el cálculo del incremento debe corresponder exactamente al periodo de vigencia del contrato inmediato anterior, y establece que la continuidad en la ocupación del mismo arrendatario no podrá utilizarse para eludir dicho límite mediante la celebración sucesiva de contratos de corta duración, renovaciones o prórrogas.

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 11 de agosto de 2026



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

11 AGO 2026

DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA

INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO
DEL PARTIDO MORENA

DESPACHADO

DIP. JAIME CANTÓN



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

RECIBIDO
11 AGO 2026
OFICIALIA DE PARTES

DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ

PRESIDENTE 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 REFORMA EL ARTÍCULO 2273 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, CON EL OBJETO DE FORTALECER LOS MECANISMOS DE ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho a una vivienda adecuada constituye uno de los pilares fundamentales para el desarrollo de las personas y las familias, al encontrarse íntimamente vinculado con el ejercicio de otros derechos humanos, tales como la dignidad humana, la seguridad jurídica, la salud, la educación y el libre desarrollo de la personalidad.

En Baja California, como ocurre en otras entidades del país, el acceso a una vivienda en arrendamiento representa la única alternativa habitacional para miles de familias que, por razones económicas, laborales o sociales, no cuentan con la posibilidad inmediata de adquirir un inmueble propio. En consecuencia, las relaciones de arrendamiento adquieren una relevancia social que trasciende el ámbito estrictamente privado de la contratación civil.

Consciente de esta realidad, esta Soberanía aprobó recientemente una reforma presentada por el suscrito al artículo 2273 del Código Civil para el Estado de Baja

California, mediante la cual se establecieron límites al incremento de la renta en los contratos de arrendamiento destinados a casa habitación, disponiendo que dichos aumentos únicamente puedan realizarse al término del periodo convenido y que no excedan del porcentaje de inflación acumulada reportada por la autoridad competente durante la vigencia del contrato inmediato anterior, con un límite máximo del diez por ciento de la renta previamente pactada.

Dicha reforma respondió a la necesidad de otorgar certeza jurídica a las personas arrendatarias, evitando incrementos desproporcionados que afectan su estabilidad económica y el acceso efectivo a una vivienda adecuada, procurando al mismo tiempo conservar un equilibrio razonable entre los derechos del arrendador y del arrendatario.

No obstante, la experiencia derivada de la implementación de la reforma permite identificar aspectos susceptibles de perfeccionamiento legislativo para fortalecer su eficacia normativa y garantizar el cumplimiento del objetivo que motivó su aprobación.

Si bien la reforma vigente establece límites al incremento de la renta en los contratos de arrendamiento destinados a casa habitación, resulta jurídicamente posible advertir supuestos en los que, mediante la celebración sucesiva de contratos respecto del mismo inmueble y entre las mismas partes, pudiera intentarse eludir la finalidad de la disposición, particularmente cuando dichas contrataciones se celebran por periodos de corta duración y permiten modificar reiteradamente la renta pactada.

Lo anterior no implica afirmar la existencia generalizada de dicha práctica, sino reconocer que el texto vigente admite interpretaciones que podrían desvirtuar el propósito protector de la reforma, circunstancia que hace necesario dotar al artículo de una mayor precisión normativa para brindar certeza jurídica tanto a las personas arrendadoras como a las arrendatarias.

En ese sentido, resulta jurídicamente posible advertir escenarios en los cuales un arrendador y un arrendatario celebren contratos con vigencias significativamente menores a un año, renovándose de manera sucesiva con incrementos periódicos de renta, lo que podría traducirse en aumentos acumulados superiores al propósito que inspiró la reforma originalmente aprobada por este Poder Legislativo.

Debe precisarse que el problema no radica en la libertad contractual de las partes para fijar la duración de un contrato de arrendamiento, facultad plenamente reconocida por el Código Civil, sino en la posibilidad de utilizar dicha libertad para obtener un resultado contrario a la finalidad de una norma de orden público diseñada precisamente para proteger la estabilidad de la renta habitacional.

El orden jurídico mexicano reconoce que las normas de orden público e interés social no deben ser objeto de mecanismos de simulación o de prácticas que, sin infringir formalmente el texto legal, produzcan efectos contrarios a la finalidad perseguida por el legislador. En consecuencia, corresponde al Congreso perfeccionar el marco normativo de vacíos susceptibles de generar interpretaciones que desnaturalizan el objetivo de la ley.

Por ello, la presente iniciativa propone fortalecer la redacción del artículo 2273 del Código Civil del Estado de Baja California mediante la incorporación de precisiones que permitan asegurar que el cálculo del incremento autorizado corresponda exactamente al periodo comprendido entre el inicio y la conclusión de la vigencia del contrato inmediato anterior, otorgando certeza tanto a arrendadores como a arrendatarios respecto del parámetro objetivo que deberá utilizarse para determinar el incremento permitido.

Asimismo se propone establecer expresamente que la continuidad en la ocupación del inmueble por el mismo arrendatario no pueda utilizarse como mecanismo para eludir los límites previstos por la ley mediante la simple celebración de nuevos contratos, renovaciones, prórrogas o cualquier otra modalidad contractual que conserve sustancialmente la misma relación arrendaticia.

Esta previsión no restringe la libertad contractual de las partes, no impide la celebración de nuevos contratos ni modifica el régimen general del arrendamiento previsto por el Código Civil. Su único propósito consiste en preservar la eficacia de una norma de orden público previamente aprobada por este Congreso, evitando que su finalidad protectora pueda quedar sin efectos mediante prácticas contractuales que desvirtúen el espíritu de la reforma.

La propuesta fortalece los principios de certeza jurídica, seguridad contractual, buena fe y equilibrio entre las partes, proporcionando reglas claras para la actualización de la renta y garantizando que los límites establecidos por el legislador sean efectivamente observados en beneficio de quienes participan en una relación de arrendamiento habitacional.

En virtud de lo anteriormente expuesto, se somete a la consideración de esta Honorable Asamblea la siguiente iniciativa con proyecto de Decreto.

CUADRO COMPARATIVO
CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
ARTÍCULO 2273. La renta o precio del arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada.	ARTÍCULO 2273. La renta o precio del arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada.
La renta convenida en el arrendamiento de casa destinada a su habitación, debe hacerse en moneda nacional. En caso de que se fije en moneda extranjera, se entenderá como pactada en la cantidad equivalente en moneda nacional, pero al tipo de cambio vigente en la fecha en que se celebró el contrato respectivo.	La renta convenida en el arrendamiento de casa destinada a su habitación, debe hacerse en moneda nacional. En caso de que se fije en moneda extranjera, se entenderá como pactada en la cantidad equivalente en moneda nacional, pero al tipo de cambio vigente en la fecha en que se celebró el contrato respectivo.
En los contratos de arrendamiento de inmueble de uso habitacional, la renta pactada únicamente podrá ser incrementada al término del periodo convenido, y dicho incremento no podrá exceder del porcentaje de la inflación acumulada reportado por la autoridad competente durante el periodo del contrato inmediato anterior, siempre que dicho porcentaje no sea mayor a un diez por ciento de la renta anteriormente pactada.	En los contratos de arrendamiento de inmueble de uso habitacional, la renta pactada únicamente podrá ser incrementada al término del periodo convenido, y dicho incremento no podrá exceder del porcentaje de la inflación acumulada determinado por la autoridad competente que resulte aplicable al periodo de inicio y la conclusión de la vigencia del contrato inmediato anterior , siempre que dicho porcentaje no sea mayor a un diez por ciento de la renta anteriormente pactada.
Las disposiciones anteriores son de orden público e interés social y, por lo tanto, irrenunciables.	Las disposiciones anteriores son de orden público e interés social y, por lo tanto, irrenunciables.

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 reforma el tercer párrafo del artículo 2273 del Código Civil para el Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTICULO 2273. *La renta o precio del arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada.*

La renta convenida en el arrendamiento de casa destinada a su habitación, debe hacerse en moneda nacional. En caso de que se fije en moneda extranjera, se entenderá como pactada en la cantidad equivalente en moneda nacional, pero al tipo de cambio vigente en la fecha en que se celebró el contrato respectivo.

*En los contratos de arrendamiento de inmueble de uso habitacional, la renta pactada únicamente podrá ser incrementada al término del periodo convenido, y dicho incremento no podrá exceder del porcentaje de la inflación acumulada determinado por la autoridad competente **que resulte aplicable al periodo de inicio y la conclusión de la vigencia del contrato inmediato anterior**, siempre que dicho porcentaje no sea mayor a un diez por ciento de la renta anteriormente pactada.*

Las disposiciones anteriores son de orden público e interés social y, por lo tanto, irrenunciables.

TRANSITORIOS

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

ATENTAMENTE



DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO
DEL PARTIDO MORENA