

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 2281 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, CON LA FINALIDAD DE ACTUALIZAR LOS MONTOS DE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RUSTICOS Y TRASLADARLO A UMAS.

**DIPUTADO ELIGIO VALENCIA LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.
PRESENTE. -**


PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

RECIBIDO
28 AGO 2026
OFICIALIA DE PARTES

HONORABLE ASAMBLEA:

El que suscribe DANNY FIDEL MOGOLLÓN PÉREZ, en mi carácter de Diputado de esta XXV Legislatura del Poder Legislativo, acudo ante esta Soberanía, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 22 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 110 fracción I, 112, y demás relativos de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, para someter a la consideración del Pleno de esta Honorable Asamblea, INICIATIVA DE REFORMA misma que sustento en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Conforme a la doctrina, estudiosos del derecho, confirman la necesidad de mantener actualizadas las normas jurídicas.

Así pues, especialistas en el ámbito jurídico como lo es el Dr. Miguel Carbonell, aseveran que el Derecho contemporáneo se caracteriza por un rasgo que lo distingue con claridad de otras épocas: su dinamismo constante.

Las reformas legislativas se suceden con rapidez, los marcos normativos se reconfiguran y los operadores jurídicos se ven obligados a replantear, una y

otra vez, sus esquemas de interpretación y práctica. En este contexto, la actualización normativa deja de ser una tarea accesorio para convertirse en una condición esencial del ejercicio jurídico responsable.

De igual forma, explica que mantenerse al día no es simplemente una cuestión de técnica legislativa, sino que es, ante todo, una exigencia profesional y ética.

Por lo que trabajar con normas desactualizadas no solo empobrece el análisis jurídico, sino que puede tener consecuencias directas en la tutela de derechos, en la calidad de las decisiones judiciales y en la confianza social en el sistema de justicia.

Así también, esgrime que, desde esta perspectiva, contar con textos legales actualizados y sistematizados se vuelve indispensable.

La legislación no es un conjunto estático de disposiciones, sino una herramienta viva que debe acompañar el trabajo cotidiano de estudiantes, abogados, jueces y académicos. De ahí la importancia de las colecciones legislativas que no se limitan a reproducir normas, sino que las presentan de forma clara, ordenada y pensada para su uso real.

Finalmente, manifiesta que mantenerse actualizado es una forma de respeto al propio oficio y, sobre todo, a las personas cuyos derechos dependen de una correcta aplicación del Derecho.

Bajo esta perspectiva, y bajo el análisis del artículo 2281 del Código Civil para el Estado de Baja California, mismo que establece la obligación de otorgar en escritura pública el contrato de arrendamiento de un predio rústico, cuando la renta supere la cantidad de **5,000.00 pesos anuales**.

De lo anterior se advierte, que dicha suma fue incorporada en un contexto económico radicalmente distinto al actual. Pues a consecuencia de los procesos inflacionarios y el incremento histórico de los valores inmobiliarios y agropecuarios, un límite de cinco mil pesos anuales resulta completamente irreal.

Lo anterior, es así ya que, prácticamente la totalidad de los contratos de arrendamiento de predios rústicos rebasan hoy en día esa cifra insignificante (equivalente a poco más de \$416 pesos mensuales).

Esto obliga a que una norma pensada de manera excepcional para transacciones de mayor entidad deba aplicarse de forma masiva o bien caiga en un desuso práctico, ya que resta seguridad jurídica a los arrendadores.

Máxime que exigir escritura pública para montos tan bajos viola el principio de proporcionalidad y razonabilidad jurídica. Provocando la necesidad urgente de que la norma refleje una realidad social y económica para mantener su eficacia y obligatoriedad.

Pues hasta el momento, existe una afectación al sector rural, al perjudicar a pequeños productores, campesinos y ejidatarios de Baja California que rentan tierras de cultivo o agostadero.

Ya esta norma impone costos notariales injustos a personas de bajos ingresos que dependen de la actividad agraria, y obliga a la población rural a celebrar contratos informales y sin certeza legal.

De ahí que, para evitar que la norma vuelva a quedar obsoleta por el paso del tiempo y la pérdida adquisitiva de la moneda nacional, así como dar, mayor certidumbre jurídica, se requiere actualizar el monto a la realidad inflacionaria, mediante la indexación del parámetro económico a la **Unidad de Medida y Actualización (UMA)**, lo que hará más dinámica la economía rural y protegerá el patrimonio de los contratantes.

Pues al indexar el parámetro a UMAS, se evita la pérdida de valor, dado a que los montos fijos en pesos se vuelven obsoletos rápido por el aumento de precios, pero además, protege al inquilino, al impedir aumentos injustificados o superiores a la inflación real en las rentas, y por otro lado otorga seguridad al dueño, al asegurarle que el valor de la propiedad no pierda poder adquisitivo con el paso de los años, y finalmente, evita que el Congreso tenga que cambiar las leyes a cada que se estime obsoleto el monto.

Fijar el umbral en **1,605 UMAS** mensuales dota a la ley de dinamismo financiero y congruencia económica, asegurando que la formalidad en escritura pública recaiga verdaderamente en los arrendamientos rústicos de mediana y alta relevancia económica.

Aunadamente, el fijar el umbral en **1,605 UMAS** mensuales, se armoniza de forma transversal con la fracción XV del artículo 17 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, mismo que prevé las actividades vulnerables y, por tanto, objeto de identificación para dicha norma.

Para efectos de una mejor explicación, se adjunta cuadro comparativo de la Ley vigente contra la iniciativa de reforma:

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA	
VIGENTE	INICIATIVA DE REFORMA
ARTICULO 2281.- Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales , el contrato se otorgará en escritura pública.	ARTICULO 2281.- Si el predio fuere rústico y la renta pasare de 1,605 UMAS mensuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

Es por todo lo anteriormente expuesto, que considero sumamente importante, presentar la presente iniciativa en los términos siguientes:

DECRETO

ÚNICO. – Se reforma el artículo 2281 Código Civil para el Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTICULO 2281.- Si el predio fuere rústico y la renta pasare de **1,605 UMAS** mensuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. Publíquese el presente Decreto en la Gaceta Parlamentaria y en el Periódico Oficial del Estado, para los efectos legales conducentes.

Dado en el Salón de Sesiones "Lic. Benito Juárez García" del Honorable Congreso del Estado, en la Ciudad de Mexicali, Baja California a la fecha de su presentación.

ATENTAMENTE

DANNY FIDEL MOGOLLÓN PÉREZ
DIPUTADO DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA