



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

2627

DEPENDENCIA: Congreso del Estado
SECCIÓN: Diputados
OFICIO No. JC/138/26

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.-



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 22 de octubre del año 2026, la presente

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UN PÁRRAFO AL ARTÍCULO 2273 Y UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 2326 BIS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE LAS PERSONAS ARRENDATARIAS

Establecer que los incrementos de renta que excedan el límite legal no sean exigibles y que las personas arrendatarias puedan reclamar las cantidades pagadas en exceso. Asimismo, establecer la obligación de entregar una copia íntegra del contrato de arrendamiento firmado por ambas partes, permitiendo reclamar los daños y perjuicios que se acrediten por el incumplimiento de estas obligaciones.

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 20 de octubre de 2026

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





DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

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 ADICIONA UN PÁRRAFO AL ARTÍCULO 2273 Y UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 2326 BIS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE LAS PERSONAS ARRENDATARIAS**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda adecuada constituye una condición fundamental para el desarrollo de las personas y el ejercicio de sus derechos. Su protección no se limita al acceso material a un inmueble, sino que comprende condiciones de asequibilidad y seguridad jurídica que permitan a las personas habitarlo sin que el costo de la renta comprometa la satisfacción de otras necesidades básicas.

El artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce el derecho de toda persona a disfrutar de vivienda adecuada. En el ámbito internacional, el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales reconoce el derecho a un nivel de vida adecuado, incluida la vivienda. Asimismo, la Observación general núm. 4 (1991) del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas identifica la asequibilidad y la seguridad



DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

jurídica de la tenencia como elementos indispensables para la efectividad de este derecho.

En Baja California, el marco jurídico ya contempla medidas destinadas a proteger a las personas arrendatarias frente a incrementos desproporcionados en el costo de la vivienda. Mediante el Decreto No. 181, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 12 de diciembre de 2025, se reformaron los artículos 2273 y 2359 del Código Civil para el Estado de Baja California. En particular, el artículo 2273 establece que, en los contratos de arrendamiento de inmuebles de uso habitacional, la renta únicamente puede incrementarse al término del periodo convenido, sin exceder el porcentaje de inflación acumulada reportado por la autoridad competente durante el periodo del contrato inmediato anterior, siempre que dicho porcentaje no sea mayor al diez por ciento de la renta previamente pactada.

Esta disposición constituye un avance para brindar certeza a las partes y proteger la asequibilidad de la vivienda. Sin embargo, resulta conveniente precisar las consecuencias civiles que corresponden cuando se incumple dicho límite, particularmente cuando la persona arrendataria ha pagado cantidades superiores a las legalmente permitidas. La regulación no debe limitarse a establecer una obligación, sino que debe permitir identificar con claridad los efectos jurídicos de su incumplimiento.

Al respecto, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver el amparo en revisión **546/2025**, examinado en sesión del 25 de febrero de 2026, analizó la constitucionalidad del límite a los incrementos de renta previsto en la legislación civil de la Ciudad de México. En dicho asunto, la Suprema Corte consideró constitucionalmente legítimo establecer límites a los aumentos de renta para proteger la asequibilidad de la vivienda, al tratarse de una medida dirigida a evitar que el costo del arrendamiento aumente desproporcionadamente y comprometa el acceso a este derecho.

Este precedente permite advertir que la regulación legislativa de las relaciones de arrendamiento puede establecer límites razonables a la autonomía de la voluntad para proteger derechos fundamentales, siempre que las medidas sean proporcionales y respeten los derechos de ambas partes.

RECIBIDO
12/12/25

cantón



DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

En el mismo sentido, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, mediante la jurisprudencia **1a./J. 65/2025 (11a.)**, de rubro **“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES PUEDEN ANALIZAR LA CONVENCIONALIDAD DE SUS CLÁUSULAS PARA EVALUAR SI GENERAN LA EXPLOTACIÓN DE UNA PERSONA POR PARTE DE OTRA”**, reconoció la posibilidad de examinar las condiciones contractuales de un arrendamiento cuando exista una desproporción en las prestaciones y contraprestaciones económicas que afecte la dignidad de una persona.

De igual forma, en la jurisprudencia **1a./J. 141/2025 (11a.)**, de rubro **“PROHIBICIÓN DE EXPLOTACIÓN DE LA PERSONA POR LA PERSONA. PUEDE ANALIZARSE EN CUALQUIER CONTRATO QUE CONTENGA INTERESES MORATORIOS, PENAS CONVENCIONALES U OTRO TIPO DE ESTIPULACIONES QUE PUEDAN RESULTAR EN UN PROVECHO ECONÓMICO EXCESIVO PARA UNA DE LAS PARTES”**, la misma Sala reiteró que las relaciones contractuales pueden ser examinadas para identificar condiciones que generen un beneficio económico excesivo para una de las partes, en perjuicio de la otra y con afectación a su dignidad.

Estos criterios resultan relevantes para la legislación civil de Baja California, pues respaldan la necesidad de mantener relaciones contractuales equilibradas y de contar con consecuencias jurídicas efectivas frente a incumplimientos que afecten los derechos de las personas arrendatarias, sin imponer cargas desproporcionadas a las personas arrendadoras.

Por ello, se propone adicionar un párrafo al artículo 2273 del Código Civil para el Estado de Baja California, a fin de establecer expresamente que la parte del incremento que exceda el límite legal no será exigible. Asimismo, cuando la persona arrendataria haya pagado cantidades por ese concepto, podrá reclamar su devolución, sin perjuicio de la reparación de los daños y la indemnización de los perjuicios que se acrediten conforme a las disposiciones aplicables del propio Código.

La devolución de las cantidades cobradas en exceso constituye una consecuencia restitutoria que busca restablecer el equilibrio patrimonial afectado por el cobro indebido. Por su parte, la reparación de daños y la indemnización de perjuicios se sujetarán a las reglas generales de responsabilidad civil, por lo que no se propone una indemnización automática ni una cantidad predeterminada por el solo incumplimiento.



DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

En segundo término, el artículo 2326 BIS del Código Civil para el Estado de Baja California establece que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito y determina las estipulaciones mínimas que debe contener. No obstante, es necesario establecer expresamente la obligación de entregar a la persona arrendataria un ejemplar íntegro del contrato firmado por ambas partes.

Contar con una copia del contrato permite a las partes conocer y acreditar las condiciones pactadas, particularmente el monto de la renta, la vigencia, las obligaciones asumidas y las garantías acordadas. Esta obligación fortalece la certeza jurídica y evita que la persona arrendataria dependa exclusivamente de la documentación que conserva la parte arrendadora para demostrar el contenido de la relación contractual.

La entrega del contrato debe constituir una obligación concreta cuyo incumplimiento pueda generar consecuencias civiles cuando ocasione un daño o perjuicio acreditable. Por ello, se propone establecer que la persona arrendataria podrá reclamar la reparación de los daños y la indemnización de los perjuicios que correspondan, conforme a las disposiciones aplicables del Código Civil.

Lo anterior resulta congruente con el régimen general de responsabilidad por incumplimiento de las obligaciones previstas en los artículos 1979 y 1982 a 1985 del Código Civil para el Estado de Baja California. Dichas disposiciones regulan la responsabilidad derivada del incumplimiento, la reparación de daños, la indemnización de perjuicios y la exigencia de que estos sean consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento. En consecuencia, la propuesta no crea un régimen autónomo de responsabilidad ni establece una sanción económica automática, sino que precisa las obligaciones cuya inobservancia puede dar lugar a las consecuencias civiles previstas por la legislación vigente.

La presente iniciativa no pretende establecer multas administrativas, crear nuevas autoridades ni modificar procedimientos. Su finalidad consiste en fortalecer las obligaciones sustantivas que rigen el arrendamiento habitacional y permitir que las consecuencias derivadas de su incumplimiento sean reclamadas a través de las vías civiles existentes.

De esta manera, se plantea una reforma puntual al Código Civil para el Estado de Baja California: por una parte, precisar que los incrementos de renta que excedan el límite



DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

legal no sean exigibles y permitir la reclamación de las cantidades pagadas en exceso; por otra, establecer la obligación de entregar un ejemplar del contrato de arrendamiento y reconocer la posibilidad de reclamar los daños y perjuicios que se acrediten por el incumplimiento de dicha obligación.

Con ello, se busca fortalecer la seguridad jurídica de las personas arrendatarias, promover relaciones contractuales equilibradas y dotar de mayor claridad a las consecuencias civiles derivadas del incumplimiento de las disposiciones que protegen el acceso a una vivienda adecuada, preservando al mismo tiempo los derechos legítimos de las personas arrendadoras.

A continuación se presenta un cuadro comparativo con la propuesta legislativa:

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA	
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. 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	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. 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



DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

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.

SIN CORRELATIVO (...)

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

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. Nombres del arrendador y arrendatario.

II. La ubicación del inmueble.

III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios

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.

El incremento que exceda el límite previsto en el párrafo anterior no será exigible. Si el arrendatario hubiere pagado cantidades por ese concepto, podrá reclamar su devolución, sin perjuicio de la reparación de los daños y la indemnización de los perjuicios que se acrediten conforme a las disposiciones aplicables de este Código.

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

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. Nombres del arrendador y arrendatario.

II. La ubicación del inmueble.

III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y



con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.	accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
IV. El monto y lugar de pago de la renta.	IV. El monto y lugar de pago de la renta.
V. El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía.	V. El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía.
VI. La mención expresa del destino habitacional o comercial del inmueble arrendado.	VI. La mención expresa del destino habitacional o comercial del inmueble arrendado.
VII. El término del contrato.	VII. El término del contrato.
VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.	VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.
SIN CORRELATIVO (...)	El arrendador deberá entregar al arrendatario, al momento de suscribir el contrato, un ejemplar íntegro del mismo, firmado por ambas partes, en formato físico o electrónico que permita su conservación y consulta. El incumplimiento de esta obligación dará lugar, cuando se acrediten los elementos de la responsabilidad civil, a la reparación de los daños y a la indemnización de los perjuicios que correspondan, conforme a las disposiciones aplicables de este Código.



DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

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 adiciona un párrafo cuarto al artículo 2273, recorriéndose el actual párrafo cuarto para pasar a ser quinto; y se adiciona un último párrafo al artículo 2326 BIS, ambos del Código Civil para el Estado de Baja California, para quedar como sigue:

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.

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.

El incremento que exceda el límite previsto en el párrafo anterior no será exigible. Si el arrendatario hubiere pagado cantidades por ese concepto, podrá reclamar su devolución, sin perjuicio de la reparación de los daños y la indemnización de



los perjuicios que se acrediten conforme a las disposiciones aplicables de este Código.

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

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. Nombres del arrendador y arrendatario.

II. La ubicación del inmueble.

III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV. El monto y lugar de pago de la renta.

V. El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía.

VI. La mención expresa del destino habitacional o comercial del inmueble arrendado.

VII. El término del contrato.

VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

El arrendador deberá entregar al arrendatario, al momento de suscribir el contrato, un ejemplar íntegro del mismo, firmado por ambas partes, en formato físico o electrónico que permita su conservación y consulta. El incumplimiento de



DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

esta obligación dará lugar, cuando se acrediten los elementos de la responsabilidad civil, a la reparación de los daños y a la indemnización de los perjuicios que correspondan, conforme a las disposiciones aplicables de este Código.

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. Los asuntos que se encuentren en trámite a la entrada en vigor del presente Decreto se resolverán conforme a las disposiciones jurídicas aplicables al momento en que se hubieren generado los hechos que les dieron origen.

ATENTAMENTE

JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
Integrante del Grupo Parlamentario
de MORENA

