



DIPUTADO JUAN MANUEL MOLINA GARCÍA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.
P R E S E N T E.-

El suscrito **Diputado Román Cota Muñoz**, en nombre y representación del **Partido Revolucionario Institucional**, con fundamento en lo establecido por los artículos 27 fracción I y 28 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 110 fracción I, 115 fracción I, 116, 117 y 118 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, me permito someter al Pleno de este H. Congreso del Estado, **Iniciativa que reforma el artículo 2272 y adiciona el artículo 2299 BIS del Código Civil para el Estado de Baja California, con la finalidad de integrar derechos del arrendatario de bien inmueble, bajo la siguiente:**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Desde sus orígenes, el Estado de Baja California se ha caracterizado por ser una entidad que protege, en su concepción más amplia, el derecho a la vivienda.

El 31 de mayo de 1954, Braulio Maldonado Sandez, primer Gobernador Constitucional, decretó la Prórroga de Arrendamientos Urbanos y Congelación de Rentas para el Estado de Baja California, producto de una reforma construida y aprobada por la I Legislatura de este Congreso¹.

Como se observa en la siguiente cita de los considerandos de aquel Decreto, ya que estos no han perdido vigencia y ponen de relieve cuál es nuestra misión, como representantes populares, en torno al tema de la vivienda:

“El Gobierno del Estado observa como justa, necesaria y oportuna su intervención en las relaciones contractuales sobre Arrendamientos Urbanos, para hacer que, teniendo en cuenta las actuales circunstancias, tengan preponderancia las condiciones de orden social sobre las de orden individual; esta necesidad se hace patente cuando se observan las condiciones de vida de las clases económicamente

¹<http://www.hndm.unam.mx/consulta/publicacion/visualizar/558075be7d1e63c9fea1a3b2?intPagina=13&tipo=publicacion&anio=1954&mes=05&dia=31>



débiles, razón por la cual se considera indispensable dar una protección legal, eficaz, oportuna y rápida a ese sector de la Sociedad.

(Lo anterior) con estricta comprensión de los intereses de la Sociedad, que no deben estar en oposición, sino en acuerdo y equilibrio con la libre voluntad de partes, ya que de ese equilibrio depende el progreso económico de la Organización Social. En estas normas, habrán de establecerse las condiciones a que deberán sujetarse los contratos de arrendamiento de las casas para habitación (...), con el fin de regular este aspecto de las relaciones entre particulares y evitar, en parte, el desequilibrio económico del interés privado, armonizándolo con el colectivo y colocando, en esta forma, a la parte económicamente débil, en un plano de igualdad, en la celebración de este tipo de contratos, con la contraparte, que tiene a su favor la preponderancia que da la seguridad económica.

Las rentas que dentro del sistema hasta hoy establecido han sido pactadas por las partes, (han sido) con perjuicio de la clase económicamente débil”.

El derecho a la vivienda se encuentra consagrado tanto en el marco jurídico mexicano, como los Tratados Internacionales suscritos por nuestro país, por señalar algunos se encuentra:

El artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos señala, en su párrafo 1:

Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios².

Por otra parte, el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, refiere, en su párrafo 1:

Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los

² <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>



Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho.

De igual manera, la Organización de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, dentro del marco de la Estrategia Mundial de la Vivienda, a partir del año 2000, definió a la vivienda adecuada como:

"(...) un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable (...)"³.

La Observación General No. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, en su párrafo 7, indica:

"En opinión del Comité, el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Y así debe ser por lo menos por dos razones. En primer lugar, el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisas al Pacto. Así pues, "la dignidad inherente a la persona humana", de la que se dice que se derivan los derechos del Pacto, exige que el término "vivienda" se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos. En segundo lugar, la referencia que figura en el párrafo 1 del artículo 11 no se debe entender en sentido de vivienda a secas, sino de vivienda adecuada. Como han reconocido la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000 en su párrafo 5: "el concepto de "vivienda adecuada"... significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una

³ <https://www.ohchr.org/sp/professionalinterest/pages/cescr.aspx>



*situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable*⁴.

Por otra parte, el folleto informativo número Veintiuno de la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, al referirse a las características de la vivienda digna que tutela, detalla:

- **“Asequibilidad:** la vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.”
- **“Accesibilidad:** la vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.”

Es necesario precisar que, como ya lo ha manifestado la Suprema Corte de Justicia de la Nación, desde 2010:

“los tratados internacionales sobre derechos humanos forman parte del derecho positivo de nuestro país, por lo que se logra una extensión de los derechos contenidos en el texto constitucional a favor de los gobernados, ya que los tratados internacionales complementan los postulados contenidos en nuestra Constitución, además la reforma impone la obligación al Estado de reparar las violaciones a los derechos humanos.”

Además, la Carta Magna incorpora el principio *pro persona*, el cual de conformidad con el artículo 31 de la Convención de Viena, prevé que en la interpretación de las normas contenidas en un tratado se debe tener en cuenta su objeto y fin⁵.

Por su parte, el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a la letra, expresa:

⁴ <https://www.escri-net.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adecuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto>

⁵ DERECHOS HUMANOS. EL RELATIVO A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA DEBE SER ANALIZADO A LA LUZ DE LOS PRINCIPIOS PLASMADOS EN LA CONSTITUCIÓN FEDERAL Y TRATADOS INTERNACIONALES, A PARTIR DE UNA INTERPRETACIÓN MÁS AMPLIA QUE FAVOREZCA EN TODO MOMENTO A LAS PERSONAS (APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 1o., PÁRRAFO SEGUNDO, CONSTITUCIONAL -PRINCIPIO PRO HOMINE-). Tesis Aislada; 10a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Libro IV, Enero de 2012, Tomo 5; Pág. 4335.



Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

En cuanto al marco jurídico local, el artículo 7 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, expresa:

Toda persona tiene el derecho de adquirir y disfrutar una vivienda digna, decorosa y adecuada a las necesidades del hogar.

Por otra parte, en tema del precio de la vivienda en Baja California, desde antes del surgimiento de la pandemia de SARS-CoV-2, los precios de la vivienda ya eran impagables en municipios como Tijuana, donde una persona que gane cuatro salarios mínimos o menos, tiene imposible adquirir una⁶.

Los propios empresarios de la vivienda tienen clara la situación de exclusión y conculcación de derechos en que se halla el 70% de la población, como lo muestran las declaraciones efectuadas, en 2019, por el Consejo Estatal de Profesionales Inmobiliarios, en voz de su representante, Gustavo Chacón:

“Anda en 650 mil pesos una casa de interés social. Muchos trabajadores no califican para eso; apenas les llega sus créditos a 330 mil pesos con plazos a 30 años. Esas casas se encuentran fuera de valor de mercado, ya que no cuentan con los servicios públicos, ni con las conexiones de transporte público necesarias”.

Cancelada la posibilidad de que el 70% de las familias bajacalifornianas adquieran una vivienda, solamente queda abierta la ventana de un arrendamiento, pero los precios de esto, precisamente por lo anterior, se han ido a las nubes.

De acuerdo con datos de Propiedades.com, el precio medio de un arrendamiento en Baja California es de 18 mil 600 pesos mensuales, con datos a septiembre de 2021. Por su parte, en la ciudad de Tijuana dicho promedio es de 18 mil 700 pesos al mes.

Y con la pandemia, los costos se incrementaron, puesto que, en marzo de 2020, al inicio de la contingencia sanitaria, la media era de 16 mil 800 pesos⁷.

⁶ <https://www.elsoldetijuana.com.mx/local/por-las-nubes-el-precio-de-la-vivienda-en-bc-3604112.html>

⁷ <https://propiedades.com/valores/tijuana/casas-renta>



No es mejor la situación en otros municipios del estado. En Mexicali, la media es de 16 mil 700 pesos en septiembre de 2021, cuando era de 14 mil 300 en marzo de 2020⁸.

En la mayoría de los casos, los montos de arrendamiento no se correlacionan con el valor catastral de las viviendas ofertadas, lo cual constituye una afectación a la sociedad por partida doble: por un lado, se tiene un sobre costo que conculca el Derecho a la Vivienda de cientos de miles de familias; por el otro, se está usufructuando una propiedad por encima de su valor catastral, lo cual es moralmente inaceptable, pues se tiene un doble discurso, dado que desean los beneficios de ese valor superior, sin asumir las responsabilidades ciudadanas y legales, como sería un incremento en el Impuesto Predial, lo cual daría recursos a los Ayuntamientos para emprender obras públicas que beneficien a la sociedad en su conjunto.

Pero no solamente ahí se está dando un usufructo que es éticamente ilegítimo, en perjuicio de la sociedad. De acuerdo con estimaciones del Servicio de Administración Tributaria (SAT), el sector inmobiliario en México presenta una de las mayores cifras de evasión, calculándose que el 90% de los arrendamientos por 20 mil pesos o menos se efectúan sin conocimiento del fisco, puesto que la inmensa mayoría de arrendadores que se ubica en esta franja ni siquiera se encuentra dado de alta con dicha actividad. Es decir, estamos ante una evasión fiscal lisa y llena. Triple perjuicio a la sociedad.

Es por todo lo anteriormente vertido que hoy presentamos una reforma que devuelva no solamente un orden ético, moral y fiscal a la actividad del arriendo de viviendas, sino que le impregne a nuestro marco jurídico estatal, como primer mandato, el de regir dicho mercado a través de la óptica de los derechos humanos y no para el usufructo de unos cuantos.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, el suscrito, en nombre y representación del Partido Revolucionario Institucional, someto a consideración de esta H. Soberanía la presente iniciativa con proyecto de Decreto, al tenor del siguiente:

⁸ <https://propiedades.com/valores/mexicali/casas-renta>



DECRETO

ÚNICO.- Se reforma el artículo 2272 y se adiciona el artículo 2299 BIS del Código Civil para el Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 2272.- (...)

(..)

El arrendamiento destinado a habitación es un contrato por medio del cual la relación entre las partes cumple con el objetivo de coadyuvar al cumplimiento del derecho humano a la vivienda de conformidad a lo establecido en el artículo 2299 BIS del presente Código.

ARTÍCULO 2299 BIS.- Son derechos del arrendatario de inmueble con destino a habitación:

I. A que no se le exija más de un mes de anticipo para el arriendo del inmueble;

II. A no pagar un depósito de garantía mayor al precio del primer mes de renta;

III. En caso de personas con discapacidad, mujeres víctimas de violencia, embarazadas, personas indígenas, inmigrantes, personas en asentamientos informales, niñas, niños, y otros grupos que así lo requieran, a que no se realice ningún desalojo sin la presencia de personal que brinde la asistencia psicosocial o de cualquier otro carácter, pertenecientes a las instituciones encargadas de atender su situación particular; y,

IV. En caso de emergencia nacional, desastres naturales, declaratorias de emergencia ambiental o natural, así como cualquier otra situación de fuerza mayor que paralice las actividades económicas, tendrá derecho a que este se prorrogue, sin alteración alguna de sus cláusulas, hasta en tanto cesen las circunstancias extraordinarias anteriormente descritas.



ARTÍCULO TRANSITORIO

ÚNICO.- Las presentes reformas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

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

DIP. ROMÁN COTA MUÑOZ

