

"2025, Año del Turismo sostenible como Impulsor del Bienestar Social y Progreso"



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE  
**BAJA CALIFORNIA**  
XXV LEGISLATURA

**ANGÉLICA PEÑALOZA**  
DIPUTADA DE LA XXV LEGISLATURA

**DEPENDENCIA: CONGRESO DEL ESTADO**  
**SECCIÓN: DIP. ANGÉLICA PEÑALOZA**  
**Oficio No.:** XXV-AP-083-2025

Mexicali, Baja California; 24 de febrero de 2025

ASUNTO: Remisión de Iniciativa

Dip. Evelyn Sánchez Sánchez  
Presidenta de la Mesa Directiva  
de la XXV Legislatura del Congreso  
del Estado de Baja California



PRESENTE.-

Por este conducto, le envío un caluroso saludo, y a su vez con fundamento en el artículo 110 fracción II, 112, 115 fracción I y 117 todos de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, le remito Iniciativa por la que se adiciona la fracción XXXII al artículo 14 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio para el Estado de Baja California, a fin de generar seguridad jurídica evitando que el vendedor enajene en múltiples ocasiones el mismo inmueble, presentada por la suscrita, lo anterior para su debida integración en el Orden del Día para la sesión ordinaria, de fecha 27 de febrero de 2025.

Sin más por el momento le agradezco la atención que brinde a la presente.

ATENTAMENTE

Dip. Norma Angélica Peñaloza Escobedo  
Integrante de la XXV Legislatura del  
Congreso del Estado de Baja California



DIP. EVELYN SÁNCHEZ SÁNCHEZ  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA  
XXV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DE BAJA CALIFORNIA.  
PRESENTE –

La suscrita Diputada Norma Angélica Peñaloza Escobedo, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA, de la Vigésima Quinta Legislatura del Estado de Baja California, en ejercicio de las facultades legales establecidas por los artículos 27 fracción I y 28 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 110 fracción I, 115, 117 y 118 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, ante Usted, con el debido respeto me permito presentar Iniciativa por la que se adiciona la fracción XXXII al artículo 14 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio para el Estado de Baja California, a fin de generar seguridad jurídica evitando que el vendedor enajene en múltiples ocasiones el mismo inmueble, al tenor de la siguiente:

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho a la propiedad es un pilar fundamental del orden jurídico y social. Sin embargo, en la práctica de manera constante se realiza la enajenación de bienes inmuebles sin observar las formalidades prescritas en el artículo 2191, 2194 y 2195 del Código Civil para el estado de Baja California y con motivo de ello se omite su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, cuestión que por una parte genera incertidumbre hacia los adquirentes de buena fe que pueden ocasionar conflictos legales al momento que se pretende dar la forma requerida por la ley, en otro representa la evasión o demora en el pago de los impuestos y derechos que causan esa clase de operaciones y, en en tercer lugar representa el peligro para el adquirente que el vendedor o enajenante realice la venta múltiple del mismo inmueble a diferentes personas, lo que ocasiona inseguridad jurídica y la existencia de



litigios prolongados, investigaciones y procesos penales por fraude y desconfianza en el mercado inmobiliario.

Nuestro Código Penal para el Estado de Baja California ya establece en su artículo 219, sanción para este tipo de conducta, pero finalmente no brinda una certeza inmediata a quien adquirió de manera informal, de buena fe y pagó el precio total pactado por la operación.

En el mismo sentido, tenemos que la legislación civil contempla la acción pro forma o de escrituración que es una acción personal que sólo vincula al comprador y vendedor, razón por la que, a pesar que el demandante solicita al juez la inscripción preventiva de la demanda no todos los jueces civiles la obsequian, argumentando la naturaleza personal de la acción y que la ley no contempla la inscripción sino solo de las demandas que versen sobre derechos reales.

La presente iniciativa tiene por objeto la creación de un mecanismo cautelar y de prevención dentro de la ley que regula la función del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a efecto de prevenir que una persona pueda vender un mismo bien inmueble en varias ocasiones a distintas personas.

Ante esta problemática, se plantea una reforma a la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio para el Estado de Baja California, para fortalecer la seguridad jurídica y evitar la venta fraudulenta de inmuebles.

Actualmente, el proceso de inscripción de compraventas en el Registro Público no impide que un vendedor pueda comprometer el mismo inmueble en múltiples ocasiones, debido al uso de contratos privados que no tienen inscripción inmediata, lo que facilita que una misma persona pueda vender el mismo bien a diferentes compradores sin que haya constancia en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.



La presente reforma tiene como objetivo principal fortalecer la seguridad jurídica en la compraventa de bienes inmuebles mediante la implementación de medidas que prevengan la venta múltiple fraudulenta. En específico, se busca establecer la anotación preventiva obligatoria en el Registro Público de aquella demanda presentada ante un juez en la cual presumiblemente se demuestre que se pagó el precio total del contrato privado de compraventa.

En ese sentido, se propone la adición de una fracción al artículo 14 la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California para incluir la obligación del juzgador de ordenar la anotación preventiva en el Registro Público, anotación tendrá un periodo de vigencia y permitirá informar a terceros sobre la existencia del juicio.

La implementación de esta reforma traerá beneficios significativos, tales como:

- Mayor seguridad jurídica: Se reducirá la incertidumbre y el riesgo de fraudes en las operaciones inmobiliarias.
- Protección a los compradores de buena fe: Los compradores contarán con mayor certeza al momento de adquirir un inmueble.
- Reducción de litigios: Disminuirán los conflictos legales derivados de la venta múltiple de inmuebles.

Esta reforma a la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio es una medida necesaria para garantizar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. Al establecer mecanismos de prevención como la anotación preventiva y se fortalecerá la seguridad del sistema registral y se evitarán fraudes que afectan a cientos de ciudadanos.

Con la presente reforma, tratamos de proteger el patrimonio de las familias, que adquieren inmuebles, pagan su precio y quedan expuestas a que el vendedor ilegítimamente enajene en múltiples ocasiones, el mismo predio o



que el inmueble quede expuesto a embargos o a emplearlo como para garantizar deudas u obligaciones de terceros por obligaciones del vendedor.

Razón por la que, independientemente de las figuras jurídicas penales que existen en nuestra legislatura, consideró importante legislar en la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, acorde el siguiente cuadro comparativo:

Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio para el Estado de Baja California.	
Texto Vigente	Texto Propuesto
ARTÍCULO 14.- Serán objeto de inscripción: i.- a la XXXi. (...)  (sin texto correlativo)	ARTÍCULO 14.- Serán objeto de inscripción: i.- a la XXXi. (...)  XXXII.- Las demandas en las que se ejerce la acción de escrituración o pro forma, siempre que: a) Con que la demanda se acredite el pago del precio; b) A la demanda se acompañe el contrato original con firmas en todas sus hojas; c) Ante el juez se hayan garantizado los daños y perjuicios que pueda causar la inscripción.; y d) El inmueble objeto de la compraventa se encuentre inscrito a nombre del vendedor.



<p>No podrán incorporarse al Registro datos que hagan referencia a ideología, religión o creencias, raza, preferencia sexual, afiliación sindical, estado de salud y toda aquella que no tenga relación directa con la identificación del acto presentado a inscripción.</p>	<p>La inscripción subsistirá un año contando a partir de la conclusión del juicio, transcurrido el plazo, sin contar con la inscripción del contrato formal, dicho registro se cancelará, siendo inexistente para los fines de la Ley.</p> <p>Para los fines precisados en el párrafo anterior, la autoridad judicial, de oficio, deberá comunicar al Registro Público de la Propiedad y del Comercio la fecha de conclusión firme del juicio en que se ordenó la inscripción.</p> <p>No podrán (...)</p>
--	---

Bajo este contexto, de conformidad con 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, y 110 fracción II, 115, 117 y 118 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, me



permiso someter a consideración de este H. Congreso del Estado, la siguiente iniciativa con proyecto de:

## DECRETO

ÚNICO. Se aprueba la reforma que adiciona la fracción XXXII al artículo 14 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio para el Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 14.- Serán objeto de inscripción:

I.- a la XXXI. (...)

XXXII.- Las demandas en las que se ejerce la acción de escrituración o pro forma, siempre que:

- a) Con que la demanda se acredite el pago del precio:
- b) A la demanda se acompañe el contrato original con firmas en todas sus hojas;
- c) Ante el juez se hayan garantizado los daños y perjuicios que pueda causar la inscripción.; y
- d) El inmueble objeto de la compraventa se encuentre inscrito a nombre del vendedor.

La inscripción subsistirá por un año contando a partir de la conclusión del juicio, transcurrido el plazo, sin contar con la inscripción del contrato formal, dicho registro se cancelará, siendo inexistente para los fines de la Ley.

Para los fines precisados en el párrafo anterior, la autoridad judicial, de oficio, deberá comunicar al Registro Público de la Propiedad y del Comercio la fecha de conclusión firme del juicio en que se ordenó la inscripción.

No podrán (...)



## 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 en la Gaceta del Congreso del Estado de Baja California.

Dado en el edificio del Poder Legislativo del Estado de Baja California, en la ciudad de Mexicali, al día de su presentación.

ATENTAMENTE

  
Diputada Norma Angélica Peñaloza Escobedo  
Integrante de la XXV Legislatura del  
Congreso del Estado de Baja California

