



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

Dependencia: Poder Legislativo del
Estado de Baja California.

Número de oficio: APM/032/2025.

Asunto: Se remite iniciativa.

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

Mexicali, Baja California, a 16 de julio de 2025.

DIPUTADA MICHEL ALEJANDRA TEJEDA MEDINA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
XXV LEGISLATURA DEL CONGRESO
DEL ESTADO CALIFORNIA
P R E S E N T E.-



Por medio de la presente, anteponiendo un cordial saludo, vengo a solicitarle atentamente, se tenga a bien incluir dentro del orden del día de la siguiente sesión programada, el siguiente asunto:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA QUE SE ADICIONA LA FRACCIÓN XII DEL ARTÍCULO 219 DEL CÓDIGO PENAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, PARA TIPIFICAR EL DELITO DE FRAUDE INMOBILIARIO DIGITAL.

Sin otro particular, agradeciendo la atención prestada al presente, reitero mis distinguidas consideraciones.

ATENTAMENTE.


DIPUTADA ADRIANA PADILLA MENDOZA
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE ENERGÍA Y RECURSOS HIDRÁULICOS.
XXV LEGISLATURA DEL CONGRESO
DEL ESTADO CALIFORNIA.





PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

DIPUTADA MICHEL ALEJANDRA TEJEDA MEDINA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
XXV LEGISLATURA DEL CONGRESO
DEL ESTADO CALIFORNIA
P R E S E N T E.-

Por medio de la presente, la suscrita diputada **ADRIANA PADILLA MENDOZA**, con fundamento en lo dispuesto en lo dispuesto en los artículos 27 y 28, ambos en su fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como por los artículos 110, 112, 115 fracción I, 116, 117 y 118 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, pongo en consideración de esta ASAMBLEA la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA QUE SE ADICIONA LA FRACCIÓN XII DEL ARTÍCULO 219 DEL CÓDIGO PENAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, PARA TIPIFICAR EL DELITO DE FRAUDE INMOBILIARIO DIGITAL**, al tenor de la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En los últimos años, el crecimiento exponencial de las tecnologías de la información y comunicación ha transformado radicalmente la forma en que los ciudadanos realizan transacciones económicas y legales, incluida la compra, venta y renta de bienes inmuebles. Plataformas digitales, redes sociales, aplicaciones móviles y sitios web especializados han permitido facilitar procesos que antes requerían de intermediarios físicos, incrementando la eficiencia del mercado inmobiliario. Sin embargo, este avance también ha dado lugar al surgimiento de nuevas modalidades delictivas, en particular, el fraude inmobiliario en línea.

Dicho fraude se comete cuando una persona, valiéndose de medios digitales, engaña a otra con el fin de obtener un beneficio económico indebido, generalmente mediante la simulación de la venta o arrendamiento de inmuebles inexistentes, no disponibles o sin autorización legal del supuesto oferente. Estas prácticas, que van desde la suplantación de identidad hasta la creación de anuncios falsos en portales inmobiliarios, afectan gravemente el patrimonio de las víctimas y vulneran su derecho a una vivienda digna.

La proliferación de fraudes relacionados con la venta o renta ficticia de inmuebles a través de redes sociales, páginas falsas, marketplaces y otros medios digitales representa una amenaza creciente para el patrimonio y la seguridad jurídica de las personas en Baja California.

Día con día se multiplican los casos en los que, mediante el uso de perfiles falsos, identidades suplantadas o documentos apócrifos, se publican inmuebles inexistentes o sin autorización legal para su venta o arrendamiento, obteniendo pagos por concepto de apartados, depósitos, anticipos o rentas fraudulentas. Estas conductas vulneran la buena fe de las personas y se aprovechan del crecimiento del comercio electrónico y la informalidad en las transacciones inmobiliarias, generando una urgente necesidad de intervención legislativa.

Si bien el Código Penal del Estado contempla el delito de fraude de forma general, resulta necesario establecer una figura penal específica que contemple las particularidades del fraude inmobiliario digital, diferenciándolo del fraude común y creando un marco jurídico más adecuado para su prevención, persecución y sanción.

Por estas razones, se propone una iniciativa de reforma legal que tipifique expresamente el delito de fraude inmobiliario cometido mediante medios electrónicos, digitales o en línea, ya sea por medio de plataformas web, redes sociales, aplicaciones móviles o cualquier otro medio tecnológico. Esta iniciativa tiene como finalidad:

1. Reconocer y sancionar las nuevas formas de fraude que afectan al mercado inmobiliario digital.
2. Proteger el patrimonio de los ciudadanos frente a esquemas fraudulentos que se ocultan tras la aparente legalidad y facilidad de las plataformas digitales.
3. Brindar herramientas jurídicas más eficaces a las autoridades para la investigación, persecución y sanción de este delito.
4. Promover la confianza en las transacciones digitales del sector inmobiliario, incentivando un uso responsable y seguro de la tecnología.

Esta iniciativa es acorde con los principios de legalidad, seguridad jurídica y protección de los derechos patrimoniales consagrados en nuestra Constitución, así como con los compromisos internacionales en materia de prevención del delito y uso responsable de las tecnologías de la información.

Por tanto, esta reforma no solo responde a una necesidad jurídica urgente, sino también a una exigencia social creciente, ante el aumento de casos de fraude inmobiliario digital que afectan de forma directa a personas, familias e incluso a empresas, y cuya incidencia seguirá creciendo si no se adoptan medidas legislativas contundentes y eficaces.

En virtud de lo anterior, la presente iniciativa propone adicionar una fracción al artículo 219 del Código Penal del Estado de Baja California, para tipificar el delito de fraude inmobiliario en línea, cuando se utilicen medios digitales, redes sociales o plataformas electrónicas para ofrecer de manera engañosa inmuebles que no existen, que no están disponibles legalmente, o respecto de los cuales no se tiene facultad de disposición.

Es por lo anteriormente expuesto que someto a consideración de esta Soberanía, la presente iniciativa:

Código Penal para el Estado de Baja California.

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
ARTÍCULO 219.- Fraudes específicos.- Las mismas penas señaladas en el artículo anterior, se impondrán: I.- Al que obtenga dinero, valores o cualquiera otra cosa ofreciendo encargarse de la defensa de un acusado o de un imputado o de la dirección o patrocinio de un asunto civil o administrativo, si no efectúa aquella o no realiza ésta, sea porque no se haga cargo legalmente de la misma, o porque renuncie o abandone el negocio o la causa sin motivo justificado; II.- Al que por título oneroso enajene alguna cosa con conocimiento de que no tiene derecho para disponer de ella o la arriende, hipoteque, empeñe o grave de cualquier otro modo, si ha recibido el precio, el alquiler, la cantidad en que la gravó, parte de ellos o un lucro equivalente; III.- Al que obtenga de otro una cantidad de dinero o cualquier otro lucro, otorgándole o endosándole a nombre propio o de otro, un Título de crédito, contra una persona supuesta o que el otorgante sabe que no ha de pagarlo; IV.- Al que venda a dos personas una misma cosa, sea mueble o raíz y reciba el precio de la primera o de la segunda enajenación, de ambas o parte de él, o cualquier otro lucro con perjuicio del primero o del segundo comprador; contratista o constructor de una obra cualquiera, que emplee en la construcción de la misma, materiales en cantidad o calidad inferior a la estipulada, siempre que haya recibido el precio o parte de él;	ARTÍCULO 219.- Fraudes específicos.- Las mismas penas señaladas en el artículo anterior, se impondrán: I.- Al que obtenga dinero, valores o cualquiera otra cosa ofreciendo encargarse de la defensa de un acusado o de un imputado o de la dirección o patrocinio de un asunto civil o administrativo, si no efectúa aquella o no realiza ésta, sea porque no se haga cargo legalmente de la misma, o porque renuncie o abandone el negocio o la causa sin motivo justificado; II.- Al que por título oneroso enajene alguna cosa con conocimiento de que no tiene derecho para disponer de ella o la arriende, hipoteque, empeñe o grave de cualquier otro modo, si ha recibido el precio, el alquiler, la cantidad en que la gravó, parte de ellos o un lucro equivalente; III.- Al que obtenga de otro una cantidad de dinero o cualquier otro lucro, otorgándole o endosándole a nombre propio o de otro, un Título de crédito, contra una persona supuesta o que el otorgante sabe que no ha de pagarlo; IV.- Al que venda a dos personas una misma cosa, sea mueble o raíz y reciba el precio de la primera o de la segunda enajenación, de ambas o parte de él, o cualquier otro lucro con perjuicio del primero o del segundo comprador; contratista o constructor de una obra cualquiera, que emplee en la construcción de la misma, materiales en cantidad o calidad inferior a la estipulada, siempre que haya recibido el precio o parte de él;

VI.- Al que venda o traspase una negociación sin autorización de los acreedores de ella, o sin que el nuevo adquirente se comprometa a responder de los créditos, siempre que estos últimos resulten insolutos. Cuando la enajenación sea hecha por una persona moral, serán penalmente responsables los que autoricen aquella y los dirigentes, administradores o mandatarios que la efectúen;

VII.- Al que habiendo recibido mercancías con subsidio o franquicia para darles un destino determinado, las distraja de este destino o en cualquier forma desvirtue los fines perseguidos con el subsidio o la franquicia;

VIII.- A los intermediarios en operaciones de traslación de dominio de bienes inmuebles o gravámenes reales sobre estos, que obtengan dinero, títulos o valores por el importe de su precio o a cuenta de él o para constituir ese gravamen, si no los destinaren, en todo o en parte, al objeto de la operación concertada, por su disposición en provecho propio o de otro;

Para los efectos de este delito se entenderá que un intermediario no ha dado su destino, o ha dispuesto en todo o en parte del dinero, títulos o valores obtenidos por el importe del precio o a cuenta del inmueble objeto de la traslación de dominio o del gravamen real, si no realiza su depósito en Nacional Financiera, S.A., o en cualquier institución de depósito, dentro de los treinta días siguientes a su recepción, a favor de su propietario o poseedor, a menos que lo hubiere entregado, dentro de ese término, al vendedor o al deudor del gravamen real, o devuelto al comprador, o al acreedor del mismo gravamen.

Las mismas sanciones se impondrán a los gerentes, directivos, mandatarios con

VI.- Al que venda o traspase una negociación sin autorización de los acreedores de ella, o sin que el nuevo adquirente se comprometa a responder de los créditos, siempre que estos últimos resulten insolutos. Cuando la enajenación sea hecha por una persona moral, serán penalmente responsables los que autoricen aquella y los dirigentes, administradores o mandatarios que la efectúen;

VII.- Al que habiendo recibido mercancías con subsidio o franquicia para darles un destino determinado, las distraja de este destino o en cualquier forma desvirtue los fines perseguidos con el subsidio o la franquicia;

VIII.- A los intermediarios en operaciones de traslación de dominio de bienes inmuebles o gravámenes reales sobre estos, que obtengan dinero, títulos o valores por el importe de su precio o a cuenta de él o para constituir ese gravamen, si no los destinaren, en todo o en parte, al objeto de la operación concertada, por su disposición en provecho propio o de otro;

Para los efectos de este delito se entenderá que un intermediario no ha dado su destino, o ha dispuesto en todo o en parte del dinero, títulos o valores obtenidos por el importe del precio o a cuenta del inmueble objeto de la traslación de dominio o del gravamen real, si no realiza su depósito en Nacional Financiera, S.A., o en cualquier institución de depósito, dentro de los treinta días siguientes a su recepción, a favor de su propietario o poseedor, a menos que lo hubiere entregado, dentro de ese término, al vendedor o al deudor del gravamen real, o devuelto al comprador, o al acreedor del mismo gravamen.

Las mismas sanciones se impondrán a los gerentes, directivos, mandatarios con

facultades de dominio o administración, administradores de las personas morales que no cumplan o hagan cumplir la obligación a que se refiere el párrafo anterior.

El depósito se entregará por Nacional Financiera, S.A., o la institución de depósito que se trate, a su propietario o al comprador.

Cuando el sujeto activo del delito devuelva a los interesados las cantidades de dinero obtenidas con su actuación, antes de que se formule conclusiones en el proceso respectivo, la sanción que se le aplicará será la de tres días a seis meses de prisión, y

IX.- A los constructores o vendedores de edificios en condominio que obtengan dinero, títulos o valores por el importe de su precio o a cuenta de él, si no lo destinaren, en todo o en parte, al objeto de la operación concertada, por su disposición en provecho propio o de otro.

Es aplicable a lo dispuesto en esta fracción lo determinado en los párrafos segundo y quinto de la fracción anterior.

Las instituciones y organismos auxiliares de crédito, las de fianza y las de seguros, así como los organismos oficiales y descentralizados autorizados legalmente para operar con inmuebles, quedan exceptuadas de las obligaciones de constituir el depósito a que se refiere la fracción VIII.

X.- Al fiador que habiendo garantizado la libertad por exhibición de garantía económica de un imputado, caiga deliberadamente en insolvencia para impedir que se haga efectiva la caución, a raíz de la revocación del beneficio.

XI.- A quien venda o intercambie por algún otro bien, vales de papel o cualquier

facultades de dominio o administración, administradores de las personas morales que no cumplan o hagan cumplir la obligación a que se refiere el párrafo anterior.

El depósito se entregará por Nacional Financiera, S.A., o la institución de depósito que se trate, a su propietario o al comprador.

Cuando el sujeto activo del delito devuelva a los interesados las cantidades de dinero obtenidas con su actuación, antes de que se formule conclusiones en el proceso respectivo, la sanción que se le aplicará será la de tres días a seis meses de prisión, y

IX.- A los constructores o vendedores de edificios en condominio que obtengan dinero, títulos o valores por el importe de su precio o a cuenta de él, si no lo destinaren, en todo o en parte, al objeto de la operación concertada, por su disposición en provecho propio o de otro.

Es aplicable a lo dispuesto en esta fracción lo determinado en los párrafos segundo y quinto de la fracción anterior.

Las instituciones y organismos auxiliares de crédito, las de fianza y las de seguros, así como los organismos oficiales y descentralizados autorizados legalmente para operar con inmuebles, quedan exceptuadas de las obligaciones de constituir el depósito a que se refiere la fracción VIII.

X.- Al fiador que habiendo garantizado la libertad por exhibición de garantía económica de un imputado, caiga deliberadamente en insolvencia para impedir que se haga efectiva la caución, a raíz de la revocación del beneficio.

XI.- A quien venda o intercambie por algún otro bien, vales de papel o cualquier

dispositivo en forma de tarjeta plástica, emitido por personas morales utilizados para intercambiar o canjear bienes y servicios con conocimientos que son falso.

XII.- Al que haga efectivos vales de papel o cualquier dispositivo en forma de tarjeta plástica, emitido por personas morales para intercambiar o canjear bienes o servicios, ante las tiendas o establecimientos que los aceptan, con conocimientos de que son falsos.

dispositivo en forma de tarjeta plástica, emitido por personas morales utilizados para intercambiar o canjear bienes y servicios con conocimientos que son falso.

XII.- Al que haga efectivos vales de papel o cualquier dispositivo en forma de tarjeta plástica, emitido por personas morales para intercambiar o canjear bienes o servicios, ante las tiendas o establecimientos que los aceptan, con conocimientos de que son falsos.

XIII.- Comete el delito de fraude inmobiliario digital, quien por medio de redes sociales, páginas de internet, aplicaciones móviles u otras plataformas tecnológicas, ofrezca, publique, rente o venda bienes inmuebles que:

- I. No existen físicamente, o**
- II. No están disponibles para su venta o arrendamiento, o**
- III. No se cuenta con la autorización o derechos suficientes para disponer legalmente de ellos.**

Se impondrá al responsable una pena de dos a seis años de prisión y multa de doscientas a seiscientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, sin perjuicio de las sanciones que correspondan por otros delitos que resulten.

El delito se considerará agravado y se incrementará la pena hasta en una mitad cuando:

a) Se utilicen documentos falsos, identidades suplantadas o se hagan pasar por notarios, agentes inmobiliarios o empresas legalmente constituidas.

b) La víctima sea persona adulta mayor, con discapacidad o en situación de

	vulnerabilidad. c) Se cause daño patrimonial a dos o más personas mediante el mismo modo de obrar.
--	--

Es por lo anteriormente expuesto que sometemos a consideración de esta Soberanía, la presente:

INICIATIVA POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 219 DEL CÓDIGO PENAL DE BAJA CALIFORNIA.

ÚNICO.- Se reforma el artículo 219 para quedar como sigue:

ARTÍCULO 219.-

...

XIII.- Comete el delito de fraude inmobiliario digital, quien por medio de redes sociales, páginas de internet, aplicaciones móviles u otras plataformas tecnológicas, ofrezca, publique, rente o venda bienes inmuebles que:

- I. No existen físicamente, o**
- II. No están disponibles para su venta o arrendamiento, o**
- III. No se cuenta con la autorización o derechos suficientes para disponer legalmente de ellos.**

Se impondrá al responsable una pena de dos a seis años de prisión y multa de doscientas a seiscientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, sin perjuicio de las sanciones que correspondan por otros delitos que resulten.

El delito se considerará agravado y se incrementará la pena hasta en una mitad cuando:

a) Se utilicen documentos falsos, identidades suplantadas o se hagan pasar por notarios, agentes inmobiliarios o empresas legalmente constituidas.

b) La víctima sea persona adulta mayor, con discapacidad o en situación de vulnerabilidad.

c) Se cause daño patrimonial a dos o más personas mediante el mismo modo de obrar.

TRANSITORIOS.

ÚNICO.- La presente entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en la sede del Poder Legislativo de Baja California, al día de su presentación.

A T E N T A M E N T E .



**DIPUTADA ADRIANA PADILLA MENDOZA.
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE ENERGÍA Y RECURSOS HIDRÁULICOS.
XXV LEGISLATURA DEL ESTADO.**