



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

2744

MICHELLE TEJEDA
DIPUTADA

"2025, AÑO DEL TURISMO SOSTENIBLE COMO IMPULSOR DEL BIENESTAR SOCIAL Y PROGRESO"

Dependencia	Poder Legislativo Edo. B. C
Of. No.	MATM/921-2/2025
Asunto:	Iniciativas

Mexicali, B. C., a 21 de octubre de 2025

DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DE LA
HONORABLE XXV LEGISLATURA DEL CONGRESO
P R E S E N T E . -



Anteponiendo un cordial saludo, por medio del presente y con fundamento en lo dispuestos en los artículos 110, primer párrafo, fracción II, 112, 115, primer párrafo, fracción I y demás aplicables de la Ley Orgánica de Poder Legislativo del Estado de Baja California, solicito de la manera más atenta se inscriba en la orden del día de la siguiente sesión ordinaria del Congreso del Estado, las siguientes propuestas de Iniciativa:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL
ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

Sin otro particular, agradezco de antemano la atención prestada al presente oficio.

ATENTAMENTE

Michelle Tejeda Medina

DIP. MICHELLE ALEJANDRA TEJEDA MEDINA

Presidenta de la Comisión de Bienestar, Derechos de la Niñez, Juventudes, Personas con Discapacidad y Adultos Mayores de la XXV Legislatura del Estado de Baja California





Dip. Jaime Eduardo Cantón Rocha
Presidente de la Mesa Directiva de la
XXV Legislatura del Congreso del
Estado de Baja California
Presente.-

La suscrita, Diputada **Michelle Alejandra Tejeda Medina**, integrante del Grupo Parlamentario de Morena, de la XXV Legislatura del Congreso de Baja California, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 71, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en el artículo 27, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y en los artículos 110, fracción I; 115, fracción I, y 117 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, pone a consideración de esta Asamblea la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, con el objeto de combatir a las grupos delictivos que se dedican a despojar a personas de sus hogares, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental. Es un derecho reconocido internacionalmente y es esencial para disfrutar de otros derechos económicos, sociales y culturales. En México, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 4º establece, que: "Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo."

En Baja California el tema de las invasiones, al igual que en el resto del país, tiene raíces multifactoriales. Entre éstas se pueden destacar, una demanda insatisfecha de vivienda propia; abandono de casas por diferentes razones, como falta de servicios, lejanía de centros escolares y laborales, inseguridad, entre otras.

El tema de las casas abandonadas en Baja California es un problema serio, considerando que tan solo en los tres municipios más grandes de la entidad se registraron en 2020, más de 225 mil casas desocupadas. En Tijuana se tienen 577,011 viviendas ocupadas y 45,011 desocupadas; mientras que, en Mexicali, hay 330,500 y 40,210, respectivamente, y en Ensenada son 139,968 ocupadas y 17,732 desocupadas.¹

En cuanto a las casas del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) en Baja California, este problema cada vez se agudiza más en la entidad. En 2023 existían más de 38 mil viviendas abandonadas, la mayoría en Mexicali y Tijuana. En Mexicali se tienen aproximadamente 19 mil casas abandonadas, lo equivalente al 50% de las de todo el estado. Mexicali es el municipio con más casas abandonadas en Baja California, incluso la entidad es

¹ Isaias Ocampo.- "100 municipios con más viviendas habitadas y desocupadas" Revista Digital ALCALDES. Número 145. Mayo de 2022. Consulta en línea: www.alcaldesdemexico.com/revista/wp-content/uploads/2022/05/AM-Revista-completa-MAY22-web-290422_compressed-1.pdf



de las principales a nivel nacional donde se concentra esta situación del abandono de las viviendas por muchos años.²

Sin duda alguna este latente fenómeno social es uno de los principales detonantes que ocasionan la invasión de casas, además de las causas que ya se mencionaron antes.

El despojo de inmueble y aguas en México es un delito que consiste en apropiarse de un bien inmueble ajeno o hacer uso de un derecho real sobre un inmueble o aguas, de manera ilegítima y por cuenta propia, empleando para ello violencia, engaño, amenaza o actuando furtivamente.

Se presenta principalmente cuando una persona o grupo de personas privan a otra de la posesión de sus bienes inmuebles, como son casas o terrenos. Se trata de un delito patrimonial que usurpa la propiedad de un bien en perjuicio de su legítimo propietario.

Lamentablemente la comisión de este delito es recurrente y son múltiples los casos en los que legítimos propietarios son despojados de su patrimonio, en ocasiones incluso por medios violentos y amenazas.

Durante los primeros siete meses de 2025, el Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública (SESNSP) documentó la apertura de más de 8,500 carpetas de investigación por el delito de despojo en todo el país. Esta cifra refleja únicamente los casos que son denunciados formalmente ante las fiscalías estatales.³

En el 2024 hubo un total de 1 mil 383 casos de despojo en Baja California, este 2025 de enero a agosto ha habido un total de 864 casos de despojo, siendo agosto el mes con mayor incidencia con 133 casos denunciados, ascendiendo los casos mes tras mes.⁴

Particularmente en el municipio de Mexicali, van 245 casos de despojo entre enero a agosto del 2025, siendo junio el mes con mayor cantidad de casos con 43 denuncias, de acuerdo a los datos de la Secretaría de Seguridad Ciudadana (SSCBC), el informe indica que este año se han presentado diversos casos de despojo todos los meses.

Es así que resulta necesario que las autoridades correspondientes en Baja California intensifiquen las acciones para prevenir y combatir el delito de despojo, a través del fortalecimiento de la investigación y persecución de este delito, así como mediante mecanismos de protección y atención a las víctimas, y agilizando

² Consulta en línea: <https://oem.com.mx/elsoldetijuana/local/en-bc-hay-mas-de-38-mil-casas-abandonadas-17989080> y <https://www.industrialnewsbc.com/2023/02/27/es-de-mexicali-el-50-de-viviendas-abandonadas-en-bc/>

³ Proceso, (2025, agosto 26) *El delito silencioso que te puede dejar sin casa: ¿Qué es el despojo y cómo se castiga en el país?* <https://www.proceso.com.mx/nacional/2025/8/26/el-delito-silencioso-que-te-puede-dejar-sin-casa-que-es-el-despojo-como-se-castiga-en-el-pais-357524.html>

⁴ Guerra, V. (2025, octubre 13). *Van 245 casos de despojo durante 2025 en Mexicali*. La Voz de la Frontera. <https://oem.com.mx/lavozdelafrontera/local/van-245-casos-de-despojo-durante-2025-en-mexicali-26269731>



los procesos jurídicos encaminados a devolver la posesión del inmueble a los legítimos propietarios.

En todo el país los casos de despojo están a la alza, en Baja California según datos de la SSCBC, los casos han aumentado principalmente en los municipios de Ensenada y San Quintín.⁵

Los efectos sociales del delito de despojo son múltiples y graves, pues debilitan el Estado de derecho, generan miedo y desconfianza en la sociedad, afectan la cohesión social al despojar a familias de su patrimonio, especialmente en situaciones de vulnerabilidad, y pueden estar asociados con otras formas de violencia, afectando así la seguridad y el orden público.

Pero la invasión de vivienda no se da solamente en casas abandonadas, sino que igual se realiza cuando se encuentra habitada, aprovechando ausencias temporales, no solo de días, cuando el o los ocupantes salen de vacaciones o de fin de semana, sino incluso de horas, cuando los ocupantes salen al trabajo, a la escuela o a realizar sus actividades cotidianas, al regresar se encuentran con que hay gente extraña ocupando su vivienda por personas, generalmente integrantes de grupos de la delincuencia organizada.

El modus operandi de estas bandas radica en estudiar previamente el inmueble en el que pretenden llevar a cabo el delito y luego se presenta un grupo, que puede ser de 2 o más sujetos, intimidando, amenazando y portando armas de distinto tipo, obligando a desalojar a las familias presentando documentos falsos para acreditarse como los dueños. Después, ofertan la propiedad y la venden una o dos veces a diferentes personas, quienes son defraudados porque pagan por una vivienda que fue despojada a sus legítimos dueños.

Este delito sigue creciendo y paralelamente a ello la urgencia de establecer medidas que inhiban a la gente y, sobre todo, a la delincuencia organizada a continuar con esta actividad ilícita.

La invasión de viviendas ha crecido de manera preocupante en Baja California, afectando a familias que ven vulnerado su patrimonio y su tranquilidad. En ciudades como Mexicali, se han registrado diversos casos donde personas o grupos ingresan ilegalmente a casas deshabitadas o en litigio, ocasionando conflictos, daños materiales e incluso situaciones de riesgo para los vecinos. En fechas recientes, medios locales reportaron que, en el fraccionamiento Del Prado, un grupo de invasores fue detenido tras provocar un incendio con un tanque de gas, poniendo en peligro la vida de quienes se encontraban cerca.

Así, el propósito de esta Iniciativa es; reducir de 5 a 2 el número de personas para que se considere que el delito es cometido en grupo, y disminuir de 72 a 36 horas

⁵ Espinoza, C. (2025, octubre 1). *Al alza, delitos en los 7 municipios de Baja California*. La Voz de la Frontera <https://oem.com.mx/lavozdelafrontera/local/delitos-sexuales-narcomenudeo-y-violencia-familiar-a-la-alza-en-baja-california-2604262>



el plazo para que se restituya a la parte ofendida en la posesión material del inmueble despojado, para no ejercer la acción penal.

A fin de dar mayor claridad sobre el propósito de la presente Iniciativa, se presenta el siguiente cuadro comparativo:

CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA	
TEXTO VIGENTE	TEXTO VIGENTE
DESPOJO DE COSAS INMUEBLES O DE AGUAS Artículo 226.- Tipo y punibilidad.- Se aplicará de uno a seis años de prisión y hasta doscientos días multa: I.- a III.- [...] La pena será aplicable, aún cuando el derecho a la posesión del inmueble usurpado sea dudosa o esté en disputa. Cuando el despojo se realice por grupo o grupos, que en conjunto sean mayores de cinco personas, se les aplicará a los coautores la pena señalada en este artículo; pero no se ejercitará la acción penal en contra de éstos, si en un término de setenta y dos horas contadas a partir del requerimiento formal de la autoridad investigadora, se restituya a la parte ofendida en la posesión material del inmueble despojado. A los instigadores y a los autores mediatos, se les aplicará de cinco a diez años de prisión y de quinientos a mil días multa, y no gozarán del beneficio que otorga este artículo. A quienes reincidan [...] La comisión de este delito [...]	DESPOJO DE COSAS INMUEBLES O DE AGUAS Artículo 226.- Tipo y punibilidad.- Se aplicará de uno a seis años de prisión y hasta doscientos días multa: I.- a III.- [...] La pena será aplicable, aún cuando el derecho a la posesión del inmueble usurpado sea dudosa o esté en disputa. Cuando el despojo se realice por grupo o grupos de dos o más, que en conjunto sean mayores de cinco personas, se les aplicará a los coautores la pena señalada en este artículo; pero no se ejercitará la acción penal en contra de éstos, si en un término de setenta y dos treinta y seis horas contadas a partir del requerimiento formal de la autoridad investigadora, se restituya a la parte ofendida en la posesión material del inmueble despojado. A los instigadores y a los autores mediatos, se les aplicará de cinco a diez años de prisión y de quinientos a mil días multa, y no gozarán del beneficio que otorga este artículo. A quienes reincidan [...] La comisión de este delito [...]

Por lo antes expuesto y fundado, se pone a consideración de esta Soberanía la siguiente:



**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL
ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**

Único.- Se reforma el artículo 226 del Código Penal para el Estado de Baja California, para quedar como sigue:

Artículo 226.- Tipo y punibilidad.- Se aplicará de uno a seis años de prisión y hasta doscientos días multa:

I.- a III.- [...]

La pena será aplicable, aún cuando el derecho a la posesión del inmueble usurpado sea dudosa o esté en disputa.

Cuando el despojo se realice por grupo o grupos **de dos o más**, personas, se les aplicará a los coautores la pena señalada en este artículo; pero no se ejercitará la acción penal en contra de éstos, si en un término de **treinta y seis** horas contadas a partir del requerimiento formal de la autoridad investigadora, se restituya a la parte ofendida en la posesión material del inmueble despojado.

A los instigadores y a los autores mediatos, se les aplicará de cinco a diez años de prisión y de quinientos a mil días multa, y no gozarán del beneficio que otorga este artículo.

A quienes reincidan [...]

La comisión de este delito [...]

TRANSITORIO

Único. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

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

ATENTAMENTE

DIP. MICHELLE ALEJANDRA TEJEDA MEDINA
Presidenta de la Comisión de Bienestar, Derechos de la Niñez, Juventudes,
Personas con Discapacidad y Adultos Mayores de la
XXV Legislatura del Estado de Baja
California