



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

**DIPUTADA LILIANA MICHEL SÁNCHEZ ALLENDE**  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL  
XXV LEGISLATURA DEL CONGRESO  
DEL ESTADO CALIFORNIA  
P R E S E N T E.-

535



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, 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 QUE REFORMA LOS ARTÍCULOS 219, 226, 325 Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 226 BIS DEL CÓDIGO PENAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; REFORMA DEL ARTÍCULO 33 Y ADICIÓN DEL ARTÍCULO 61 BIS DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 61, 62 y 63 y ADICIONA LOS ARTÍCULOS 91, 92, 93, 94, 95 Y 96 A LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; REFORMA DEL ARTÍCULO 127 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; ADICIÓN DEL ARTÍCULO 121 BIS Y REFORMA DEL ARTÍCULO 150 DE LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, todas con la finalidad de **combatir sistemáticamente la “corrupción inmobiliaria”**, al tenor de la siguiente

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

Como ha quedado documentado en los últimos meses a través de reportajes periodísticos, en el Estado de Baja California se encuentran operando esquemas de corrupción inmobiliaria que han sido identificados como “cartel del despojo” o el “cartel

inmobiliario” debido al mecanismo organizado con el que operan. En estos grupos delictivos evidentemente organizados, participan abogados, particulares y en ocasiones, servidores públicos y fedatarios, quienes abusando de su posición y mediante la simulación de actos jurídicos, el uso de documentos falsos, la falsificación de escrituras, poderes y en general, mediante la manipulación del sistema registral, catastral y judicial, logran apropiarse de bienes inmuebles en la Entidad, dado el acelerado incremento al valor de las propiedades en este Estado fronterizo.

Grupos de la delincuencia organizada, respaldados muchas veces por abogados e inmobiliarios, han incursionado en la actividad de invasión de terrenos y prescripciones de los mismos, con la intención de apoderarse de bienes y venderlos, o bien, cobrar renta por ellos.

Haciendo hincapié en lo anterior, existen diversos casos difundidos en medios de comunicación que dan cuenta de familias desalojadas de inmuebles en los que han vivido durante años, a partir de juicios ordinarios de prescripción positiva, juicios especiales de desahucio, procedimientos de lanzamiento, adjudicaciones cuestionables, así como del uso de escrituras notariales de origen dudoso.

Como el caso públicamente conocido sucedido en esta ciudad el pasado 8 de octubre, Adriana Morales denunció a través de sus redes sociales que, tras ausentarse unos días de su domicilio ubicado en la avenida Tause, casi esquina con Italika, en el fraccionamiento Villa Residencial del Prado, al sur de esta ciudad, cinco personas ingresaron por la fuerza a su vivienda argumentando que habían comprado la propiedad.

Adriana relató, que fue una vecina quien le informó que varios sujetos estaban pintando su casa, por lo que acudió de inmediato al lugar, a pesar de haber notificado a las autoridades y presentado la documentación que acredita la propiedad, no se logró desalojar a las personas invasoras.

Los intrusos aseguraban haber adquirido la vivienda; sin embargo, no presentaron ningún documento que lo acreditara.

Desde entonces, la propietaria, junto con un grupo de personas, decidió acampar fuera del domicilio para evitar que continuaran robando sus pertenencias y, aunque tres de los cinco invasores abandonaron la vivienda en la semana, dos de ellos permanecieron dentro.

A pesar de que se presentaron las denuncias correspondientes ante la Fiscalía General del Estado, los ocupantes continuaron en la casa con total impunidad, mientras que la legítima propietaria pasó casi una semana durmiendo en la vía pública.

Reiteradamente se han denunciado, además, ventas múltiples de un mismo inmueble (doble venta), alteración de colindancias y superficies en los inmuebles, traslapes entre predios, fraccionamientos irregulares y su comercialización informal, así como el uso de cesiones de cartera vencida para encubrir operaciones de despojo, apoyándose en la lentitud de los juicios civiles y penales, así como en la falta de coordinación entre el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los catastros municipales y las autoridades ministeriales y judiciales.

Indudablemente, esto representa un problema, debido a que la operación de estas redes de fraude procesal inmobiliario, que consisten en simular actos y escritos judiciales, promover juicios con domicilios falsos o notificaciones deficientes, presentar documentos notariales falsificados o carentes de sustento real y obtener sentencias que, en los hechos, consolidan despojos contra poseedores legítimos, ha generado desconfianza social en las instituciones encargadas de la seguridad jurídica del patrimonio inmobiliario y ha puesto en evidencia la necesidad de una respuesta legislativa integral.

Solo así, con una respuesta legislativa sistemática, se podrán atender tres vertientes de gran importancia:

- 1) la prevención de estas conductas, estableciendo controles legales suficientes para disuadir su comisión;

- 2) la sanción ejemplar de las personas que las cometan y;
- 3) la rápida cesación de los efectos causados por estos ilícitos.

Esta respuesta institucional atiende a factores de brechas legales que hacen insuficiente las actuaciones de las autoridades frente a la comisión de estos delitos.

La respuesta legislativa sistemática es de vital importancia porque permite abordar de manera integral y coherente un problema complejo, como es el caso del fraude inmobiliario, que afecta a diversos sectores y actores sociales. Al estructurar la reforma de manera sistemática, se asegura que las modificaciones y adiciones a las leyes no solo sean efectivas de forma aislada, sino que estén interconectadas y alineadas con el marco normativo vigente, evitando contradicciones o vacíos que puedan debilitar su aplicación. Este enfoque permite una mejor coordinación entre las instituciones encargadas de la supervisión y sanción, facilitando una implementación más ágil y eficiente de las medidas propuestas.

Como proemio, debemos de establecer lo que mandata el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra dice:

*Artículo 14. A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.*

*Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho.*

Esta tutela la ha sostenido en interpretaciones jurisdiccionales la Suprema Corte de Justicia de la Nación, quien ha señalado que la posesión es parte integrante de la protección de los derechos de las personas sobre sus bienes, al formar parte del derecho humano a la vivienda adecuada, a la seguridad jurídica en la tenencia y al debido proceso.

Sin embargo, en Baja California persisten brechas normativas que son aprovechadas por quienes integran estas redes de corrupción inmobiliaria. Por una parte, el Código Penal para el Estado de Baja California tipifica delitos como despojo, fraude, fraude procesal, falsificación de documentos y abuso de autoridad, pero no siempre recoge las modalidades específicas a través de las cuales operan los fraudes inmobiliarios complejos ni establece agravantes suficientes cuando intervienen notarios, servidores públicos, abogados o cuando se afecta la vivienda habitación de las familias.

Por otra parte, la Ley del Notariado para el Estado de Baja California contiene disposiciones que en los hechos se traducen en una suerte de inmunidad procesal para los notarios, al supeditar el inicio de investigaciones penales a la previa declaración de nulidad de la escritura en sede civil.

Este diseño resulta incongruente con la supresión del fuero local para otros servidores públicos de alta jerarquía y genera un trato privilegiado injustificado para quienes, en su calidad de fedatarios, pueden llegar a participar dolosa o negligentemente en esquemas de corrupción inmobiliaria.

Asimismo, la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California y el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California no prevén, con la claridad suficiente, obligaciones específicas para jueces en los juicios ordinarios de prescripción positiva (usucapión) y en los juicios especiales de desahucio, en cuanto a la verificación de la posesión material de la cosa litigiosa que refleje la realidad posesoria de los inmuebles.

Es necesario que los tipos penales se adecúen a la realidad del fraude inmobiliario y del fraude procesal; que la Ley del Notariado elimine privilegios injustificados y refuerce las obligaciones de verificación e información; y que la Ley Orgánica del Poder Judicial y el Código de Procedimientos Civiles obliguen a jueces a tomar en cuenta la realidad posesoria registrada y a realizar diligencias de verificación material de la

posesión antes de dictar resoluciones que puedan implicar la pérdida de la vivienda o de la tenencia legítima de las personas.

Asimismo debemos de dotar de facultades y obligaciones a los Ministerios Públicos y Jueces, para hacer cesar, de manera provisional/preventiva o definitiva, los efectos de los delitos de esta naturaleza, por ello la importancia de estas reformas.

En el orden jurídico vigente, la protección de los derechos relacionados con los inmuebles se ha estructurado primordialmente en torno a la propiedad, dejando en un segundo plano la realidad posesoria, pese a que esta constituye una situación fáctica con relevancia jurídica directa.

En la práctica, un número significativo de personas ejerce la posesión legítima de inmuebles sin contar con un título formal inscrito en los registros de propiedad. Esta realidad genera un vacío institucional: no existe un mecanismo administrativo especializado que documente, verifique y otorgue publicidad a la posesión de los inmuebles.

La inexistencia de un registro administrativo que refleje esta realidad posesoria produce diversas consecuencias negativas, entre las que destacan:

- La dificultad para acreditar la posesión en procedimientos judiciales y administrativos.
- La vulnerabilidad de las personas poseedoras frente a actos de despojo.
- La proliferación de fraudes inmobiliarios y fraudes procesales.
- La posibilidad de que autoridades jurisdiccionales emitan resoluciones alejadas de la realidad material de los inmuebles.

Frente a este escenario, se propone la creación de un Registro Estatal de Posesiones como un instrumento administrativo especializado que permita reflejar, con efectos jurídicos, la realidad posesoria de los inmuebles dentro del territorio estatal.

Dicho Registro tendría como finalidad principal certificar la posesión legítima de los inmuebles mediante procedimientos de verificación material, incluyendo inspecciones realizadas con fe pública administrativa, lo que permitiría dotar de certeza y objetividad a la información registrada.

De esta manera, el Registro no sustituye al Registro Público de la Propiedad, sino que lo complementa, al incorporar la dimensión fáctica de la posesión como elemento verificable y publicitable.

La implementación de registro, permitirá reducir significativamente los conflictos derivados de la posesión de inmuebles, agilizar los procedimientos de restitución en casos de despojo y fortalecer la confianza en las instituciones encargadas de la procuración e impartición de justicia.

De esta manera contribuirá a que las decisiones judiciales se fundamentan en una realidad verificable, disminuyendo el riesgo de errores y abusos, y garantizando una protección más efectiva de los derechos de las personas.

No obstante, la sola existencia del Registro Estatal de Posesiones sería insuficiente si no se armoniza el resto del andamiaje jurídico: es necesario que los tipos penales se adecúen a la realidad del fraude inmobiliario y del fraude procesal; que la Ley del Notariado elimine privilegios injustificados y refuerce las obligaciones de verificación e información; y que la Ley Orgánica del Poder Judicial y el Código de Procedimientos Civiles obliguen a jueces y actuarios a tomar en cuenta la realidad posesoria registrada y a realizar diligencias de verificación material de la posesión antes de dictar resoluciones que puedan implicar la pérdida de la vivienda o de la tenencia legítima de las personas.

Por último, debemos de regular también, la suspensión del procedimiento civil y destacando la importancia que le dio el legislador para que los juicios civiles no continuaran si se veían involucrados en un procedimiento penal, con las reservas que para tal efecto ha establecido.

Con esta reforma se intenta, dotar a los Juzgadores de las herramientas jurídicas necesarias para impedir que se continúe un procedimiento que se encuentra sujeto a una investigación y que, por la naturaleza de la misma, el resultado de la investigación vaya a traer aparejado la modificación o posible modificación de la sentencia que pudiere recaer en el proceso civil.

Tarea obligada de esta Soberanía, es el mantener actualizados los ordenamientos jurídicos que nos rigen, para garantizar la tutela efectiva de los derechos consagrados por la Constitución y las leyes y que en efecto, la ley no refleja una aspiración, si no una realidad.

Razones suficientes para que la suscrita diputada considere necesario el actualizar nuestro marco jurídico mediante esta, **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA LOS ARTÍCULOS 219, 226, 325 Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 226 BIS DEL CÓDIGO PENAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; REFORMA DEL ARTÍCULO 33 Y ADICIÓN DEL ARTÍCULO 61 BIS DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 61, 62 y 63 y ADICIONA LOS ARTÍCULOS 91, 92, 93, 94, 95 Y 96 A LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; REFORMA DEL ARTÍCULO 127 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; ADICIÓN DEL ARTÍCULO 121 BIS Y REFORMA DEL ARTÍCULO 150 DE LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.**

Es por lo anteriormente expuesto que someto a consideración de esta Soberanía, el presente proyecto de decreto, al tenor del siguiente cuadro comparativo, que permite ilustrar la propuesta con el texto vigente:

**CÓDIGO PENAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.**

| <b>Texto Vigente</b> | <b>Texto propuesto</b> |
|----------------------|------------------------|
|                      |                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ARTÍCULO 219.- Fraudes específicos.- Las mismas penas señaladas en el artículo anterior, se impondrán:</p> <p>I a XII.- ...</p> <p>Sin correlativo</p> <p style="text-align: center;"><b>CAPITULO VII</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DESPOJO DE COSAS INMUEBLES O DE AGUAS</b></p> <p><b>ARTÍCULO 226.- (...)</b></p> <p>(...)</p> <p>La pena será aplicable, aún cuando el derecho a la posesión del inmueble usurpado sea dudosa o esté en disputa.</p> <p>Cuando el despojo se realice por grupo o grupos, (...)</p> <p>A quienes reincidan en la comisión de este delito se les aplicará la pena prevista para los autores mediatos e instigadores a que se refiere el párrafo anterior, conforme a los Artículos 69 y 72 de este Código, y no gozarán del beneficio que se otorga en el párrafo anterior.</p> | <p>ARTÍCULO 219.- Fraudes específicos.- Las mismas penas señaladas en el artículo anterior, se impondrán:</p> <p>I a XII.- (Se mantienen)</p> <p><b>XIII.- Al que utilice escrituras públicas, contratos privados, planos, croquis o cualquier documento falsificado, alterado o carente de validez, con el propósito de aparentar derechos de propiedad o posesión sobre un bien y con ello obtener una ventaja económica en perjuicio de la víctima.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>CAPÍTULO VII</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DESPOJO DE COSAS INMUEBLES O DE AGUAS</b></p> <p><b>ARTÍCULO 226.- (...)</b></p> <p>(...)</p> <p>La pena será aplicable, aún cuando el derecho a la posesión del inmueble usurpado sea dudosa o esté en disputa.</p> <p>Cuando el despojo se realice por grupo o grupos, (...)</p> <p>(...)</p> <p>...</p> <p><b>Cuando la ocupación se cometa al amparo o con base en el uso de documentos falsos, escrituras públicas apócrifas, poderes notariales sin validez, simulación de juicios o cualquier otro medio fraudulento destinado a aparentar un derecho inexistente, la pena se incrementará hasta en una mitad más de la prevista en el párrafo anterior, con independencia de las penas del delito que se trate.</b></p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

La comisión de este delito se perseguirá de oficio por la Representación Social.

Sin correlativo

## CAPITULO II FRAUDE PROCESAL

ARTÍCULO 325.- Tipo y punibilidad.- Al que simule un acto jurídico, o un acto o escritos judiciales o altere elementos de prueba y los presente en procedimiento jurisdiccional, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa de la que derive un beneficio indebido para sí o para otro, se le impondrá prisión de un año a seis años y hasta doscientos días multa.

Si del juicio que se sigue en contra de un depositario judicial, resultare como consecuencia el secuestro de una cosa embargada o depositada con anterioridad, cualquiera que sea la persona contra la cual se sigue el juicio, se presumirá que éste fue simulado.

(...)

**Artículo 226 BIS.-** Cuando el despojo recaiga sobre un bien inmueble destinado a habitación familiar o vivienda permanente de la víctima, se considerará circunstancia agravante especial y se aumentará la pena de prisión hasta en una mitad más de la prevista en el artículo anterior, sin perjuicio de la reparación integral del daño y de las medidas de restitución que procedan.

## CAPÍTULO II FRAUDE PROCESAL

ARTÍCULO 325.- Tipo y punibilidad.- Al que simule un acto jurídico, o un acto o escritos judiciales o altere elementos de prueba y los presente en procedimiento jurisdiccional, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa de la que derive un beneficio indebido para sí o para otro, se le impondrá prisión de un año a seis años y hasta doscientos días multa.

Si del juicio que se sigue en contra de un depositario judicial, resultare como consecuencia el secuestro de una cosa embargada o depositada con anterioridad, cualquiera que sea la persona contra la cual se sigue el juicio, se presumirá que éste fue simulado.

**Se considerará fraude procesal inmobiliario y se agravará la pena señalada en este artículo hasta en una mitad más, cuando las conductas descritas en los párrafos anteriores se realicen con la finalidad de obtener resoluciones en juicios de prescripción positiva, de desahucio, acciones reivindicatorias u otros**

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>procedimientos civiles o penales relacionados con bienes inmuebles, mediante las cuales se prive total o parcialmente a una persona de la posesión o propiedad de un bien inmueble.</p> <p>Cuando en la comisión del delito intervengan personas notarias públicas, personas servidoras públicas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de las direcciones de catastro municipal o del Poder Judicial del Estado, aprovechándose de su cargo o función para facilitar el delito, la pena se aumentará hasta en una mitad más y se impondrá, además, la destitución e inhabilitación de cualquier cargo público por un periodo de cinco a diez años.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Texto Vigente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Texto propuesto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>ARTÍCULO 33.- El procedimiento se suspende:</p> <p>I.- Cuando en un procedimiento civil se denuncie un hecho que constituya delito, siempre que se llenen los siguientes requisitos:</p> <p>A) Que con motivo del ejercicio de la acción penal se libre orden de aprehensión;</p> <p>B) Que lo pida el Ministerio Público en el juicio civil; y</p> <p>C) Que los hechos denunciados sean de tal naturaleza, que si se llega a dictar sentencia en el juicio penal con motivo de ellos, ésta deba necesariamente influir en las resoluciones que pudieran dictarse en el juicio civil.</p> <p>El procedimiento civil, salvo disposición en contrario, sólo se suspenderá en la parte relacionada con el hecho delictuoso y la suspensión se mantendrá hasta que recaiga sentencia definitiva en el juicio penal, o antes, si se decretare libertad por falta de méritos o desvanecimiento de datos o el procedimiento</p> | <p>Artículo 33.- El procedimiento se suspende</p> <p>I.- Cuando en un procedimiento civil se denuncie un hecho que constituya delito, siempre que se llenen los siguientes requisitos:</p> <p>A) Que el Ministerio Público haya ejercitado acción penal.</p> <p>B) Que lo pida el Ministerio Público en el juicio civil; y</p> <p>C) Que los hechos denunciados sean de tal naturaleza que, si se llega a dictar sentencia en el juicio penal con motivo de ellos, ésta deba necesariamente influir en las resoluciones que pudieran dictarse en el juicio civil.</p> <p>El procedimiento civil, salvo disposición en contrario, sólo se suspenderá en la parte relacionada con el hecho delictuoso y la suspensión se mantendrá hasta que recaiga sentencia definitiva en el juicio penal, o antes, si se decretare libertad por falta de méritos o desvanecimiento de datos, <b>o se actualice alguna causa de sobreseimiento que inhiba</b></p> |

|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>concluya por cualquier motivo sin decidir sobre los hechos delictuosos denunciados.</p> | <p><b>una nueva persecución penal por los mismos hechos respecto del indiciado</b> o cuando el procedimiento concluya por cualquier motivo sin decidir sobre los hechos delictuosos denunciados.</p> <p>(...)</p> <p><b>ARTÍCULO 61 BIS.-</b> En los juicios en los que se ejerciten acciones de prescripción positiva, reivindicatorias o cualquier otra relacionada con la adquisición o pérdida de la propiedad o posesión de bienes inmuebles, el juez está facultado para ordenar de oficio, la práctica de una inspección judicial en el inmueble objeto del litigio, a fin de que se haga constar quién detenta la posesión material del mismo, desde cuándo, en qué carácter y bajo qué condiciones.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Texto Vigente</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Texto propuesto</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>CAPÍTULO OCTAVO</p> <p>RECTIFICACIÓN, REPOSICIÓN Y CANCELACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES REGISTRALES.</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>ARTÍCULO 61.- Las inscripciones podrán cancelarse por consentimiento de las partes, por decisión judicial o a petición de parte interesada cuando así proceda. La cancelación podrá ser total o parcial.</p> <p>ARTÍCULO 62.- Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:</p> <p>I.- Cuando se extinga por completo el mueble o inmueble objeto de la inscripción;</p> | <p>CAPÍTULO OCTAVO</p> <p>RECTIFICACIÓN, REPOSICIÓN Y CANCELACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES REGISTRALES.</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>ARTÍCULO 61.- Las inscripciones podrán cancelarse por consentimiento de las partes, por decisión judicial, <b>por orden fundada del ministerio público</b> o a petición de parte interesada cuando así proceda. La cancelación podrá ser total o parcial.</p> <p>ARTÍCULO 62.- Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:</p> <p>I.- Cuando se extinga por completo el mueble o inmueble objeto de la inscripción;</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>II.- Cuando se extinga por completo el derecho o acto inscrito;</p> <p>III.- Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se ha hecho la inscripción o anotación;</p> <p>IV.- Cuando se declare la nulidad de la inscripción; y,</p> <p>V.- Cuando sea procedente la cancelación, de acuerdo a lo establecido por esta Ley y demás disposiciones legales aplicables.</p> <p>ARTÍCULO 63.- Podrá pedirse y deberá decretarse en su caso la cancelación parcial:</p> <p>I.- Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción;</p> <p>II.- Cuando se reduzca el derecho inscrito a favor del titular propietario o propietarios de bien mueble o inmueble gravado, o del acto o derecho inscrito;</p> <p>III.- Por mandato de autoridad judicial; y,</p> <p>IV.- Cuando sea procedente la cancelación parcial, de acuerdo a lo establecido por esta Ley y demás disposiciones aplicables.</p> <p>Sin correlativo.</p> | <p>II.- Cuando se extinga por completo el derecho o acto inscrito;</p> <p>III.- Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se ha hecho la inscripción o anotación;</p> <p>IV.- Cuando se declare la nulidad de la inscripción;</p> <p><b>V.- Cuando así se ordene en un procedimiento penal con la finalidad de reparar el daño causado por el delito; y,</b></p> <p>VI.- Cuando sea procedente la cancelación, de acuerdo a lo establecido por esta Ley y demás disposiciones legales aplicables.</p> <p>ARTÍCULO 63.- Podrá pedirse y deberá decretarse en su caso la cancelación parcial:</p> <p>I.- Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción;</p> <p>II.- Cuando se reduzca el derecho inscrito a favor del titular propietario o propietarios de bien mueble o inmueble gravado, o del acto o derecho inscrito;</p> <p>III.- Por mandato de autoridad judicial;</p> <p><b>IV.- Cuando así se ordene en un procedimiento penal con la finalidad de reparar el daño causado por el delito; y,</b></p> <p>V.- Cuando sea procedente la cancelación parcial, de acuerdo a lo establecido por esta Ley y demás disposiciones aplicables.</p> <p><b>TÍTULO SÉPTIMO</b></p> <p><b>DEL REGISTRO ESTATAL DE POSESIONES</b></p> <p><b>Capítulo Único</b></p> <p><b>Generalidades</b></p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Artículo 91.** Para los efectos de esta Ley, el Registro Estatal de Posesiones es el órgano administrativo del Poder Ejecutivo del Estado encargado de certificar, inscribir y publicar las posesiones legítimas de inmuebles ubicados en el territorio de Baja California, de conformidad con la legislación aplicable.

**Artículo 92.** El Registro Estatal de Posesiones tendrá por objeto:

I. Verificar y certificar, mediante inspección técnica y administrativa con fe pública, la posesión legítima de inmuebles, identificando a los poseedores, el tiempo de posesión, la forma de adquisición y el uso del bien.

II. Integrar y mantener actualizado un censo estatal de posesiones que contenga, al menos, la ubicación georreferenciada, medidas, colindancias, superficie, uso y datos de ocupación efectiva de los inmuebles.

III. Establecer y mantener mecanismos de interoperabilidad con el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como con los catastros municipales, para asociar cada certificación posesoria a la clave catastral y, en su caso, a la inscripción registral correspondiente.

IV. Proporcionar información y constancias que sirvan de apoyo en procedimientos administrativos, civiles y penales, en particular para la restitución de inmuebles a víctimas de despojo y para la prevención y persecución de fraudes inmobiliarios.

V. Detectar y reportar a las autoridades competentes posibles traslapes, sobreposiciones, doble venta, invasiones y otros supuestos susceptibles de constituir actos ilícitos relacionados con inmuebles.

**Artículo 93.** Las certificaciones de posesión emitidas por el Registro Estatal de Posesiones, debidamente fundadas y motivadas, constituirán elemento suficiente para acreditar la posesión legítima de los inmuebles a favor de la persona en cuyo nombre se expidan, para efectos:

I. De las medidas provisionales de restitución previstas en el artículo 111 del Código Nacional de Procedimientos Penales y disposiciones correlativas.

II. De la solicitud de aseguramiento de inmuebles desocupados como bienes relacionados con hechos posiblemente delictivos.

III. De la adopción de medidas cautelares civiles y administrativas vinculadas con la protección del patrimonio y la vivienda.

IV. Del computo del plazo para prescribir un bien inmueble;

Lo anterior será sin perjuicio de la valoración que, en su caso, realicen las autoridades jurisdiccionales y administrativas competentes, así como de los derechos que pudieran corresponder a terceros de buena fe.

**Artículo 94.** El Registro Estatal de Posesiones interoperará con el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los términos siguientes:

I. Cada certificado de posesión deberá vincularse, cuando exista, con el folio real correspondiente del inmueble en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

II. Cuando el Registro Estatal de Posesiones advierta traslapes, sobreposiciones de superficies, doble venta o contradicciones entre la realidad posesoria y la registral, lo informará al Registro Público de la Propiedad y del Comercio y a las autoridades competentes, para los efectos legales conducentes.

III. El Registro Estatal de Posesiones y el Registro Público de la Propiedad y del Comercio podrán establecer convenios de colaboración y protocolos para el intercambio de información, la actualización de datos y la realización de acciones coordinadas en materia de prevención de fraudes inmobiliarios y despojos.

**Artículo 95.** Los notarios públicos del Estado de Baja California deberán informar al Registro

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Estatat de Posesiones, dentro de los cinco días hábiles siguientes, de todo acto jurídico otorgado ante su fe que tenga por objeto transmitir, gravar, modificar, reconocer o extinguir derechos reales sobre inmuebles, incluyendo compraventas, donaciones, adjudicaciones, hipotecas, servidumbres, subdivisiones, fusiones, constitución de fideicomisos y otros actos análogos.</p> <p>El aviso deberá presentarse por medios electrónicos en los términos que establezca el reglamento respectivo e incluirá, al menos, la identificación de la escritura, los nombres de las partes, la ubicación del inmueble, la clave catastral, la descripción del predio y, en su caso, el folio real correspondiente.</p> <p>El incumplimiento de esta obligación dará lugar a las responsabilidades administrativas y, en su caso, penales, previstas en la Ley del Notariado para el Estado de Baja California y demás disposiciones aplicables.</p> <p>Artículo 96. La inscripción en el Registro Estatal de Posesiones no sustituye la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio ni prejuzga sobre la titularidad definitiva del derecho de propiedad, la cual se regirá por las disposiciones civiles y registrales aplicables.</p> <p>La certificación posesoria tendrá, sin embargo, efectos preferentes en sede penal para la restitución provisional de la posesión frente a personas que carezcan de ocupación efectiva del inmueble o que sólo acrediten títulos de reciente adquisición sin haber detentado la posesión, sin perjuicio de los derechos que puedan corresponder a terceros de buena fe y de lo que se resuelva en la vía civil.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA |                 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|
| Texto Vigente                                                 | Texto propuesto |

ARTICULO 127.- Las faltas administrativas de los magistrados y jueces, serán:

I al XV.- ...  
(...)

**ARTÍCULO** 127.- Las faltas administrativas de los magistrados y jueces, serán:

I al XV.- (Se mantienen)

**XVI.- Emitir una resolución que afecte la posesión o tenencia material de un bien inmueble sin haber verificado previamente, por los medios disponibles, la situación real de ocupación del mismo.**

**XVII.- Ordenar o ejecutar el lanzamiento, desocupación, restitución o entrega material de un inmueble sin constatar la identidad de la persona que lo ocupa, su calidad posesorio-material y las circunstancias de hecho que acrediten la ocupación;**

**XVIII.- Omitir valorar información relevante proveniente de registros administrativos, constancias de inspección judicial, certificaciones o informes que permitan establecer la posesión real del inmueble;**

**XIX.- Ejecutar indebidamente diligencias de lanzamiento, restitución o de cualquier índole que afecte a personas distintas de las señaladas en la resolución, o a quienes ostenten posesión material legítima.**

**XX.- Omitir ordenar o practicar diligencias mínimas de verificación, cuando de los antecedentes del expediente resulte posible la existencia de simulación, fraude procesal o disputa de posesión que pueda dar lugar a una restitución injustificada o a la pérdida de la posesión de una persona ajena al asunto o negocio ventilado.**

| LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Texto Vigente                                                                                            | Texto propuesto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>CAPÍTULO TERCERO<br/>DE LAS FORMALIDADES NOTARIALES</p> <p>Sin correlativo.</p> <p>CAPITULO SEXTO</p> | <p>CAPÍTULO TERCERO<br/>DE LAS FORMALIDADES NOTARIALES.</p> <p><b>ARTÍCULO 121 BIS.-</b> En los actos jurídicos relativos a la transmisión, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles ubicados en el Estado, el notario estará obligado a:</p> <p>I. Verificar la identidad y la capacidad de las partes, así como las facultades de los representantes, apoderados o gestores que intervengan;</p> <p>II. Consultar el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a efecto de conocer la situación registral y posesoria del inmueble;</p> <p>III. Asentar en la escritura que se autorice, las constancias registrales obtenidas, así como las advertencias hechas a las partes sobre la existencia de posibles conflictos, traslapes, doble venta o controversias relacionadas con el inmueble;</p> <p>IV. Abstenerse de autorizar la operación cuando tenga conocimiento de que se trata de una maniobra fraudulenta o que las partes carecen de facultades o de legitimación para disponer del bien.</p> <p>El incumplimiento de estas obligaciones hará responsable al notario en los términos de esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que correspondan.</p> <p>(...)</p> <p>CAPÍTULO SEXTO<br/>DEL VALOR DE LOS INSTRUMENTOS NOTARIALES.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>DEL VALOR DE LOS INSTRUMENTOS NOTARIALES</b></p> <p>ARTÍCULO 150.- Las escrituras, las actas y sus testimonios, mientras no fuere declarada legalmente su falsedad, probarán plenamente que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el contrato o acto jurídico en ellos consignado; que hicieron las declaraciones y se realizaron los hechos de los que haya dado fe el Notario y que éste observó las formalidades que mencione.</p> <p><del>No se dará curso a ninguna denuncia o acusación penal en contra de notario alguno, con motivo del ejercicio de su función notarial, sin que previamente se haya declarado ante Juez Civil la nulidad de la escritura pública a que se refiera la acusación o denuncia. En la causa correspondiente, los notarios en su caso desahogarán la prueba confesional a su cargo, en los términos del artículo 313 del Código de Procedimientos Civiles, en la misma forma que las autoridades.</del></p> | <p>ARTÍCULO 150.- Las escrituras, las actas y sus testimonios, mientras no fuere declarada legalmente su falsedad, probarán plenamente que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el contrato o acto jurídico en ellos consignado; que hicieron las declaraciones y se realizaron los hechos de los que haya dado fe el Notario y que éste observó las formalidades que mencione.</p> <p><b>La investigación y persecución penal de los posibles delitos cometidos por notarios o personal de las notarías con motivo del ejercicio de la función notarial, se llevará a cabo sin necesidad de declaración civil previa de nulidad de la escritura pública correspondiente, sin perjuicio de lo que se resuelva en la vía civil sobre la validez o nulidad del acto jurídico.</b></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA LOS ARTÍCULOS 219, 226, 325 Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 226 BIS DEL CÓDIGO PENAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; REFORMA DEL ARTÍCULO 33 Y ADICIÓN DEL ARTÍCULO 61 BIS DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 61, 62 y 63 y ADICIONA LOS ARTÍCULOS 91, 92, 93, 94, 95 Y 96 A LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; REFORMA DEL ARTÍCULO 127 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; ADICIÓN DEL ARTÍCULO 121 BIS Y REFORMA DEL ARTÍCULO 150 DE LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**

**ÚNICO.- Se reforman INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA LOS ARTÍCULOS 219, 226, 325 Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 226 BIS DEL CÓDIGO PENAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; REFORMA DEL ARTÍCULO 33 Y ADICIÓN DEL ARTÍCULO 61 BIS DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 61, 62 y 63 y ADICIONA LOS ARTÍCULOS 91, 92, 93, 94, 95 Y 96 A LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; REFORMA DEL ARTÍCULO 127 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; ADICIÓN DEL ARTÍCULO 121 BIS Y REFORMA DEL ARTÍCULO 150 DE LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA para quedar como sigue:**

**CÓDIGO PENAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.**

**ARTÍCULO 219.- Fraudes específicos.- Las mismas penas señaladas en el artículo anterior, se impondrán:**

**(...)**

**XIII.- Al que utilice escrituras públicas, contratos privados, planos, croquis o cualquier documento falsificado, alterado o carente de validez, con el propósito de aparentar derechos de propiedad o posesión sobre un bien y con ello obtener una ventaja económica en perjuicio de la víctima.**

**CAPÍTULO VII**

**DESPOJO DE COSAS INMUEBLES O DE AGUAS**

**ARTÍCULO 226.- (...)**

**(...)**

**(...)**

**(...)**

**Cuando la ocupación se cometa al amparo o con base en el uso de documentos falsos, escrituras públicas apócrifas, poderes notariales sin validez, simulación de juicios o cualquier otro medio fraudulento destinado a aparentar un derecho inexistente, la pena se incrementará hasta en una mitad más de la prevista en el párrafo anterior, con independencia de las penas del delito que se trate.**

**Artículo 226 BIS.- Cuando el despojo recaiga sobre un bien inmueble destinado a habitación familiar o vivienda permanente de la víctima, se considerará circunstancia agravante especial y se**

aumentará la pena de prisión hasta en una mitad más de la prevista en el artículo anterior, sin perjuicio de la reparación integral del daño y de las medidas de restitución que procedan.

## CAPÍTULO II FRAUDE PROCESAL

ARTÍCULO 325.- (...)

(...)

(...)

Se considerará fraude procesal inmobiliario y se agravará la pena señalada en este artículo hasta en una mitad más, cuando las conductas descritas en los párrafos anteriores se realicen con la finalidad de obtener resoluciones en juicios de prescripción positiva, de desahucio, acciones reivindicatorias u otros procedimientos civiles o penales relacionados con bienes inmuebles, mediante las cuales se prive total o parcialmente a una persona de la posesión o propiedad de un bien inmueble.

Cuando en la comisión del delito intervengan personas notarias públicas, personas servidoras públicas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de las direcciones de catastro municipal o del Poder Judicial del Estado, aprovechándose de su cargo o función para facilitar el delito, la pena se aumentará hasta en una mitad más y se impondrá, además, la destitución e inhabilitación de cualquier cargo público por un periodo de cinco a diez años.

### CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

Artículo 33.- (...)

...  
...  
...

El procedimiento civil, salvo disposición en contrario, sólo se suspenderá en la parte relacionada con el hecho delictuoso y la suspensión se mantendrá hasta que recaiga sentencia definitiva en el juicio penal, o antes, si se decretare libertad por falta de méritos o desvanecimiento de datos, **o se actualice alguna causa de sobreseimiento que inhiba una nueva persecución penal por los mismos hechos respecto del indiciado** o cuando el procedimiento concluya por cualquier motivo sin decidir sobre los hechos delictuosos denunciados.

**ARTÍCULO 68 BIS.-** En los juicios en los que se ejerciten acciones de prescripción positiva, reivindicatorias o cualquier otra relacionada con la adquisición o pérdida de la propiedad o posesión de bienes inmuebles, el juez está facultado para ordenar de oficio, la práctica de una inspección judicial en el inmueble objeto del litigio, a fin de que se haga constar quién detenta la posesión material del mismo, desde cuándo, en qué carácter y bajo qué condiciones.

LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO PARA EL ESTADO DE BAJA  
CALIFORNIA

ARTÍCULO 61.- Las inscripciones podrán cancelarse por consentimiento de las partes, por decisión judicial, **por orden fundada del Ministerio Público** o a petición de parte interesada cuando así proceda. La cancelación podrá ser total o parcial.

ARTÍCULO 62.- ...

...

...

...

**V.- Cuando así se ordene en un procedimiento penal con la finalidad de reparar el daño causado por el delito; y,**

**VI.-** Cuando sea procedente la cancelación, de acuerdo a lo establecido por esta Ley y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 63.- ...

...

...

...

**IV.- Cuando así se ordene en un procedimiento penal con la finalidad de reparar el daño causado por el delito; y,**

**V.-** Cuando sea procedente la cancelación parcial, de acuerdo a lo establecido por esta Ley y demás disposiciones aplicables.

**TÍTULO SÉPTIMO**  
**DEL REGISTRO ESTATAL DE POSESIONES**

**Capítulo Único**  
**Generalidades**

**Artículo 91.** Para los efectos de esta Ley, el Registro Estatal de Posesiones es el órgano administrativo del Poder Ejecutivo del Estado encargado de certificar, inscribir y publicar las posesiones legítimas de inmuebles ubicados en el territorio de Baja California, de conformidad con la legislación aplicable.

**Artículo 92.** El Registro Estatal de Posesiones tendrá por objeto:

- I. Verificar y certificar, mediante inspección técnica y administrativa con fe pública, la posesión legítima de inmuebles, identificando a los poseedores, el tiempo de posesión, la forma de adquisición y el uso del bien.
- II. Integrar y mantener actualizado un censo estatal de posesiones que contenga, al menos, la ubicación georreferenciada, medidas, colindancias, superficie, uso y datos de ocupación efectiva de los inmuebles.
- III. Establecer y mantener mecanismos de interoperabilidad con el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como con los catastros municipales, para asociar cada certificación posesoria a la clave catastral y, en su caso, a la inscripción registral correspondiente.
- IV. Proporcionar información y constancias que sirvan de apoyo en procedimientos administrativos, civiles y penales, en particular para la restitución de inmuebles a víctimas de despojo y para la prevención y persecución de fraudes inmobiliarios.
- V. Detectar y reportar a las autoridades competentes posibles traslapes, sobreposiciones, doble venta, invasiones y otros supuestos susceptibles de constituir actos ilícitos relacionados con inmuebles.

**Artículo 93.** Las certificaciones de posesión emitidas por el Registro Estatal de Posesiones, debidamente fundadas y motivadas, constituirán elemento suficiente para acreditar la posesión legítima de los inmuebles a favor de la persona en cuyo nombre se expidan, para efectos:

- I. De las medidas provisionales de restitución previstas en el artículo 111 del Código Nacional de Procedimientos Penales y disposiciones correlativas.
- II. De la solicitud de aseguramiento de inmuebles desocupados como bienes relacionados con hechos posiblemente delictivos.
- III. De la adopción de medidas cautelares civiles y administrativas vinculadas con la protección del patrimonio y la vivienda.
- IV. Del computo del plazo para prescribir un bien inmueble;

Lo anterior será sin perjuicio de la valoración que, en su caso, realicen las autoridades jurisdiccionales y administrativas competentes, así como de los derechos que pudieran corresponder a terceros de buena fe.

**Artículo 94.** El Registro Estatal de Posesiones interoperará con el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en los términos siguientes:

- I. Cada certificado de posesión deberá vincularse, cuando exista, con el folio real correspondiente del inmueble en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- II. Cuando el Registro Estatal de Posesiones advierta traslapes, sobreposiciones de superficies, doble venta o contradicciones entre la realidad posesoria y la registral, lo informará al Registro Público de la Propiedad y del Comercio y a las autoridades competentes, para los efectos legales conducentes.
- III. El Registro Estatal de Posesiones y el Registro Público de la Propiedad y del Comercio podrán establecer convenios de colaboración y protocolos para el intercambio de información, la actualización de datos y la realización de acciones coordinadas en materia de prevención de fraudes inmobiliarios y despojos.

**Artículo 95.** Los notarios públicos del Estado de Baja California deberán informar al Registro Estatal de Posesiones, dentro de los cinco días hábiles siguientes, de todo acto jurídico otorgado ante su fe que tenga por objeto transmitir, gravar, modificar, reconocer o extinguir derechos reales sobre inmuebles, incluyendo compraventas, donaciones, adjudicaciones, hipotecas, servidumbres, subdivisiones, fusiones, constitución de fideicomisos y otros actos análogos.

El aviso deberá presentarse por medios electrónicos en los términos que establezca el reglamento respectivo e incluirá, al menos, la identificación de la escritura, los nombres de las partes, la ubicación del inmueble, la clave catastral, la descripción del predio y, en su caso, el folio real correspondiente.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a las responsabilidades administrativas y, en su caso, penales, previstas en la Ley del Notariado para el Estado de Baja California y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 96.** La inscripción en el Registro Estatal de Posesiones no sustituye la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio ni prejuzga sobre la titularidad definitiva del derecho de propiedad, la cual se registrará por las disposiciones civiles y registrales aplicables.

La certificación posesoria tendrá, sin embargo, efectos preferentes en sede penal para la restitución provisional de la posesión frente a personas que carezcan de ocupación efectiva del inmueble o que sólo acrediten títulos de reciente adquisición sin haber detentado la posesión, sin perjuicio de los derechos que puedan corresponder a terceros de buena fe y de lo que se resuelva en la vía civil.

#### LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

#### **ARTÍCULO 127.- ...**

...  
...  
...  
...

**XVI.-** Emitir una resolución que afecte la posesión o tenencia material de un bien inmueble sin haber verificado previamente, por los medios disponibles, la situación real de ocupación del mismo.

**XVII.-** Ordenar o ejecutar el lanzamiento, desocupación, restitución o entrega material de un inmueble sin constatar la identidad de la persona que lo ocupa, su calidad posesorio-material y las circunstancias de hecho que acrediten la ocupación;

**XVIII.-** Omitir valorar información relevante proveniente de registros administrativos, constancias de inspección judicial, certificaciones o informes que permitan establecer la posesión real del inmueble;

**XIX.- Ejecutar indebidamente diligencias de lanzamiento, restitución o de cualquier índole que afecte a personas distintas de las señaladas en la resolución, o a quienes ostenten posesión material legítima.**

**XX.- Omitir ordenar o practicar diligencias mínimas de verificación, cuando de los antecedentes del expediente resulte posible la existencia de simulación, fraude procesal o disputa de posesión que pueda dar lugar a una restitución injustificada o a la pérdida de la posesión de una persona ajena al asunto o negocio ventilado.**

## LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

### **CAPÍTULO TERCERO DE LAS FORMALIDADES NOTARIALES.**

**Artículo 121 BIS.- En los actos jurídicos relativos a la transmisión, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles ubicados en el Estado, el notario estará obligado a:**

**I. Verificar la identidad y la capacidad de las partes, así como las facultades de los representantes, apoderados o gestores que intervengan;**

**II. Consultar el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a efecto de conocer la situación registral y posesoria del inmueble;**

**III. Asentar en la escritura que se autorice, las constancias registrales obtenidas, así como las advertencias hechas a las partes sobre la existencia de posibles conflictos, traslapes, doble venta o controversias relacionadas con el inmueble;**

**IV. Abstenerse de autorizar la operación cuando tenga conocimiento de que se trata de una maniobra fraudulenta o que las partes carecen de facultades o de legitimación para disponer del bien.**

**El incumplimiento de estas obligaciones hará responsable al notario en los términos de esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que correspondan.**

**(...)**

### **CAPÍTULO SEXTO DEL VALOR DE LOS INSTRUMENTOS NOTARIALES.**

**ARTÍCULO 150.- ...**

La investigación y persecución penal de los posibles delitos cometidos por notarios o personal de las notarías con motivo del ejercicio de la función notarial, se llevará a cabo sin necesidad de declaración civil previa de nulidad de la escritura pública correspondiente, sin perjuicio de lo que se resuelva en la vía civil sobre la validez o nulidad del acto jurídico.

**TRANSITORIOS.**

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

**SEGUNDO.-** La autoridad competente deberá crear e implementar el Registro dentro de los 180 días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto.

**TERCERO.-** La implementación del Registro se realizará con los recursos humanos, materiales y presupuestales disponibles, sin que implique la creación de nuevas plazas.

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.**