

2628



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

DEPENDENCIA: Congreso del Estado
SECCIÓN: Diputados
OFICIO No. JC/138/26

DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
P R E S E N T E.-



Anteponiendo un cordial saludo, me dirijo a Usted para solicitarle de la manera más atenta gire las instrucciones necesarias a quien corresponda, para que sea incluida en el orden del día de Sesión de Pleno a celebrarse el día 22 de octubre del año 2026, la presente

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL
ARTÍCULO 2200 BIS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA
CALIFORNIA, EN MATERIA DE DERECHO DEL TANTO EN VENTAS
JUDICIALES

La iniciativa busca fortalecer la certeza jurídica y proteger los derechos de los copropietarios frente a las ventas judiciales, mediante una reforma puntual al Código Civil de Baja California.

Agradeciendo de antemano la atención que le brinde a la presente, quedo de Usted como su atento y seguro servidor.

A T E N T A M E N T E

Mexicali, B.C. a 20 de octubre de 2026

DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO
DE MORENA





DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
P R E S E N T E.-

El suscrito, **Diputado Jaime Eduardo Cantón Rocha** a nombre propio y en representación del Grupo Parlamentario de **MORENA**, en uso de la facultad que confiere lo dispuesto por los artículos 27 fracción I y 28 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como los artículos 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 116, 117, 160, 161 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, someto a consideración de la XXV Legislatura del Congreso del Estado, la presente, **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL ARTÍCULO 2200 BIS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE DERECHO DEL TANTO EN VENTAS JUDICIALES**, al tenor de lo siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La copropiedad constituye una forma de ejercicio del derecho de propiedad en la que dos o más personas son titulares de un mismo bien o derecho, correspondiendo a cada una de ellas una parte alícuota sobre éste. Esta figura jurídica permite que cada copropietario ejerza los derechos inherentes a su parte, con las limitaciones que establece la legislación civil para proteger los intereses de los demás copropietarios.

Entre estas limitaciones se encuentra el derecho del tanto, entendido este como la prerrogativa que tienen los copropietarios para adquirir, con preferencia frente a



DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

terceros ajenos a la copropiedad, la parte alícuota que otro copropietario pretenda enajenar, en las condiciones legalmente aplicables.

En Baja California, el artículo 938 del Código Civil reconoce expresamente este derecho, mientras que el artículo 960 establece las condiciones generales para su ejercicio, incluyendo la obligación de comunicar la venta convenida y el plazo de ocho días para hacer valer la preferencia. Por su parte, el artículo 961 del mismo ordenamiento determina las reglas aplicables cuando varios copropietarios pretendan ejercer simultáneamente dicho derecho.

No obstante, la regulación vigente se encuentra formulada principalmente a partir del supuesto de una enajenación voluntaria, en la que uno de los copropietarios conviene con un tercero la transmisión de su participación. Esta circunstancia ha dado lugar a cuestionamientos jurídicos respecto de la aplicación del derecho del tanto cuando la enajenación se realiza mediante una venta judicial, particularmente a través de procedimientos de almoneda, subasta o remate público.

Este vacío legislativo provoca que el copropietario se entere de la adjudicación del bien una vez consumada, y que inmuebles queden por años sin poder regularizarse, terminando en situaciones más complejas que se pueden evitar respetando el derecho del tanto.

A diferencia de una compraventa ordinaria, en las ventas judiciales la transmisión de la propiedad puede producirse como consecuencia de la ejecución de una resolución jurisdiccional, sin que necesariamente intervenga la voluntad del copropietario cuya participación se enajena. Sin embargo, esta característica no



elimina, por sí misma, los derechos que corresponden a los demás titulares del bien en copropiedad.

Cabe destacar que el propio Código Civil para el Estado de Baja California, en su artículo 2181, reconoce expresamente la protección de los derechos de preferencia en los supuestos de subasta pública, al establecer que deberá hacerse del conocimiento de quien goce de ese derecho el día, hora y lugar en que se verificará el remate. Si bien dicha disposición se encuentra comprendida dentro de las modalidades del contrato de compraventa y regula un supuesto distinto al derecho del tanto derivado de la copropiedad, constituye un antecedente normativo relevante que demuestra que la legislación civil admite la coexistencia de derechos de preferencia con las ventas realizadas mediante subasta pública. En consecuencia, la presente iniciativa busca dotar de claridad al ordenamiento jurídico, mediante el reconocimiento expreso de la subsistencia del derecho del tanto de los copropietarios cuando la parte alícuota de un inmueble sea objeto de enajenación judicial.

Sobre esta cuestión, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido diversos criterios relacionados con la protección del derecho del tanto en los procedimientos de remate judicial.

En particular, el Pleno en Materia Civil del Tercer Circuito emitió la jurisprudencia PC.III.C. J/21 C (10a.), de rubro:

“DERECHO DEL TANTO. EL HECHO DE QUE EN EL PROCEDIMIENTO DE REMATE SE HUBIESE CONSUMADO LA VENTA JUDICIAL SIN RESPETARSE AQUÉL Y EL COPROPIETARIO TERCERO EXTRAÑO TENGA A SU ALCANCE



DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

LA ACCIÓN DE RETRACTO PARA RECLAMARLO, NO IMPIDE QUE PUEDA CONCEDERSE LA PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL SOLICITADA.”

En dicho criterio se estableció que, conforme a los artículos 950, 974 y 2323 del Código Civil Federal, en los procedimientos de venta judicial subsiste la obligación de respetar el derecho del tanto de los copropietarios, aun cuando la voluntad de la persona ejecutada sea sustituida por la actuación de la autoridad judicial.

Asimismo, se determinó que la autoridad judicial debe hacer del conocimiento del copropietario la situación jurídica de la parte alícuota del inmueble objeto del procedimiento, a fin de permitirle ejercer su derecho de preferencia.

De igual manera, el criterio señala que, cuando la venta judicial se ha consumado sin respetar dicho derecho, la existencia de la acción de retracto no impide conceder la protección constitucional al copropietario tercero extraño al juicio, ni obliga a éste a ejercer previamente dicha acción.

Posteriormente, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de criterios 422/2022, emitió la jurisprudencia 1a./J. 35/2024 (11a.), de rubro:

“JUICIO DE AMPARO INDIRECTO. ES PROCEDENTE EL PROMOVIDO POR UNA PERSONA TERCERA EXTRAÑA A JUICIO EN SU CARÁCTER DE COPROPIETARIA CONTRA LA ADJUDICACIÓN DE UN INMUEBLE EN EL PROCEDIMIENTO DE REMATE EN EL QUE NO SE LE RESPETÓ EL DERECHO DEL TANTO, SIN QUE PREVIAMENTE DEBA AGOTAR LA ACCIÓN DE RETRACTO.”



En dicho criterio, la Primera Sala determinó que no es obligatorio agotar la acción de retracto antes de promover el juicio de amparo indirecto cuando una persona copropietaria, tercera extraña al juicio, no fue notificada de la posibilidad de ejercer su derecho del tanto frente a la adjudicación judicial de un inmueble.

Asimismo, la Suprema Corte reconoció que la falta de notificación puede vulnerar los derechos de propiedad, seguridad jurídica y defensa de los copropietarios, al impedirles ejercer oportunamente su derecho de preferencia.

Este criterio evidencia la importancia de establecer expresamente en la legislación civil la subsistencia del derecho del tanto en las ventas judiciales, con la finalidad de brindar mayor certeza jurídica a los copropietarios y prevenir controversias posteriores a la adjudicación.

En ese sentido, la presente iniciativa propone reconocer expresamente que los demás copropietarios conservan su derecho del tanto en los supuestos de enajenación judicial de una parte alícuota, sin que la naturaleza forzosa de la transmisión constituya, por sí misma, una causa de exclusión.

Asimismo, se establece que dicho derecho deberá ejercerse por el precio y bajo las mismas condiciones en que se finque el remate o se determine la adjudicación, con la finalidad de preservar la equivalencia económica de la adquisición y evitar que el ejercicio de la preferencia implique una alteración injustificada de las condiciones de la venta judicial.

Es importante señalar que la propuesta no crea un nuevo derecho de preferencia ni pretende modificar las etapas, formalidades o plazos de los procedimientos judiciales. Por el contrario, remite expresamente a los artículos 938, 960 y 961 del



DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

propio Código Civil, preservando el régimen sustantivo de la copropiedad y dejando a salvo la aplicación de las disposiciones procesales correspondientes.

Con esta adición se busca fortalecer la certeza jurídica en las operaciones judiciales que involucren inmuebles sujetos al régimen de copropiedad, brindar mayor claridad a las personas copropietarias y a las autoridades jurisdiccionales respecto de la subsistencia del derecho del tanto, así como contribuir a prevenir controversias posteriores relacionadas con la transmisión y regularización de derechos de propiedad.

Por lo anteriormente expuesto, se somete a consideración de esta Honorable Asamblea la presente iniciativa de reforma al Código Civil para el Estado de Baja California.

A continuación se presenta un cuadro comparativo con la propuesta legislativa:

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Sin correlativo	ARTÍCULO 2200 BIS.- En las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos de la parte alícuota de un inmueble sujeto al régimen de copropiedad, los demás copropietarios gozarán del derecho del tanto en los términos de los artículos 938 y 960 de este Código, sin que la naturaleza forzosa de la enajenación excluya su ejercicio. El derecho del tanto se ejercerá por el precio y en las mismas condiciones en que se finque el remate o se determine la



	adjudicación.
	TRANSITORIOS PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California. SEGUNDO.- Lo dispuesto en el artículo 2200 Bis será aplicable a las ventas judiciales cuyo remate se convoque a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 27 fracción I y 28 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como los artículos 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 116, 117, 160, 161 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, me permito someter a la consideración de la XXV Legislatura del Congreso del Estado la presente iniciativa con proyecto de:

DECRETO

ÚNICO.- Se adiciona el artículo 2200 Bis al Código Civil para el Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 2200 BIS.- En las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos de la parte alícuota de un inmueble sujeto al régimen de copropiedad,



DIP. JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA
PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

los demás copropietarios gozarán del derecho del tanto en los términos de los artículos 938 y 960 de este Código, sin que la naturaleza forzosa de la enajenación excluya su ejercicio.

El derecho del tanto se ejercerá por el precio y en las mismas condiciones en que se finque el remate o se determine la adjudicación.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- Lo dispuesto en el artículo 2200 Bis será aplicable a las ventas judiciales cuyo remate se convoque a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

ATENTAMENTE

JAIME EDUARDO CANTÓN ROCHA

Integrante del Grupo Parlamentario
de MORENA

