



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

2635

Mexicali, B.C. 19 de octubre de 2026.
Dependencia: Poder Legislativo Edo. B.C.
Sección: Diputados
Oficio: MYGM/PP/068/2026.
Asunto: Se remite Iniciativa.

"2026, Año de la Educación para la Construcción de la Paz"

DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ

Presidente de la Mesa Directiva del H. Poder
Legislativo del Estado de Baja California
PRESENTE.

Por medio de la presente, le solicito tenga a bien incluir dentro del orden del día de la próxima sesión programada, el siguiente asunto para ser sometido a conocimiento del Pleno del H. Congreso del Estado, en el apartado relativo a asuntos recibidos vía Oficialía de partes, para su turno a la Comisión que corresponda:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN EL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 2191, LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 2878 Y EL PÁRRAFO TERCERO DEL ARTÍCULO 2885, Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 2191 BIS, TODOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

OBJETO: Obtener y mantener la seguridad jurídica de los bienes inmuebles adquiridos a través de compraventa privada y ratificado ante autoridades estatales o municipales.

Sin otro particular, le reitero mi consideración más distinguida.

ATENTAMENTE



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

María Yolanda Gaona Medina

DIP. MARÍA YOLANDA GAONA MEDINA

Integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional
de la XXV Legislatura Constitucional del Estado.

19 OCT 2026

ESPACHADO

DIP. MARÍA YOLANDA GAONA MEDINA
Y MODERNIZACIÓN DEL CONGRESO

C.c.p.- Archivo.

MYGM/FFAR/ISVP*



PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
XXV LEGISLATURA

19 OCT 2026
R ECIBID O
OFICIALIA DE PARTES



"2026, Año de la Educación para la construcción de la Paz"

DIP. ELIGIO VALENCIA LÓPEZ

PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DE LA XXV
LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.

P R E S E N T E.-

HONORABLE ASAMBLEA

La suscrita, Diputada María Yolanda Gaona Medina, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional de la XXV Legislatura del Congreso del Estado de Baja California, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27, fracción I, y 28, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como 110, fracción II, 115, fracción I, y 117 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, y demás relativos, someto a la consideración de esta Honorable Asamblea la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN EL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 2191, LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 2878 Y EL PÁRRAFO TERCERO DEL ARTÍCULO 2885, Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 2191 BIS, TODOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE SEGURIDAD JURÍDICA EN LA TRANSMISIÓN DE BIENES INMUEBLES**, al tenor de la siguiente:



"2026, Año de la Educación para la construcción de la Paz"

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En Baja California, más de tres personas al día son víctimas del delito de despojo. Durante el primer semestre de 2026, el Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública registró 597 víctimas de este delito en el Estado, lo que nos coloca en el octavo lugar nacional, por encima de Entidades más pobladas como Nuevo León o Michoacán. Con alrededor del tres por ciento de la población del país, Baja California concentra casi el cuatro por ciento de las víctimas de despojo registradas en ese periodo.

Esa incidencia contrasta con el número de casos que llegan a los tribunales. **Diversos medios de comunicación han dado cuenta de que, frente a los miles de denuncias por despojo presentadas en el Estado en los últimos años, los juicios iniciados apenas superan la treintena.** Cuando una conducta se repite con esa frecuencia y casi nunca encuentra consecuencia, además de fortalecer su investigación conviene revisar las reglas que la hacen posible.

El valor del patrimonio en juego agrava el problema. De acuerdo con el índice de precios de la Sociedad Hipotecaria Federal, al segundo trimestre de 2026 el precio promedio de la vivienda en Baja California fue de 2,320,797 pesos, el cuarto más alto del país y superior en más de 360 mil pesos al promedio nacional. Para la



"2026, Año de la Educación para la construcción de la Paz"

mayoría de las familias bajacalifornianas, su casa representa el ahorro de toda una vida, y donde el patrimonio vale más el incentivo para arrebatarlo también es mayor.

El despojo documental sigue un patrón reconocible. Una persona compra su vivienda mediante un contrato privado, paga durante años y conserva la posesión sin que la operación llegue nunca al Registro Público. Tiempo después aparece un tercero con documentos que lo acreditan como titular, y la familia descubre que su derecho no puede oponerse frente a nadie. En otros casos ocurre a la inversa, y es el propietario registral quien se entera de que alguien compareció en su nombre ante una ventanilla pública y firmó por él la venta de su casa.

Lo que estos casos tienen en común es la facilidad con que la normatividad vigente permite construir una apariencia de derecho sobre el patrimonio ajeno. **Nuestra legislación civil deja a quien compra en documento privado sin las defensas registrales que otorga a quien acude ante notario, y no exige a la autoridad que ratifica las firmas comprobar que quien firma es realmente quien dice ser.** Mientras esas condiciones persistan, la suplantación de identidad seguirá siendo una operación barata y de alto rendimiento.



"2026, Año de la Educación para la construcción de la Paz"

El Código Civil del Estado permite que la enajenación de inmuebles de menor valor se formalice en documento privado, con firmas ratificadas ante notario, juez, registro público o catastro municipal, lo que cumple una función legítima de accesibilidad. Sin embargo, el mismo ordenamiento impide expresamente que quien formaliza por esa vía obtenga el certificado de gravámenes con efectos preventivos que sí concede a la escritura, y con ello lo deja sin reserva de prelación frente a terceros. Exige a la autoridad que ratifica cerciorarse de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, pero no de la identidad de quienes comparecen, aun cuando ese estándar sí lo impone cuando el dominio se transmite por endoso ante el registrador. Hace depender la procedencia de la vía privada del precio que declaran los contratantes, a pesar de que exige un avalúo pericial para inscribir el documento, de modo que la valuación que ya se paga no se aprovecha para verificar si la operación podía formalizarse de esa manera. Y no prevé que alguien advierta a quien compra que su contrato carecerá de efectos frente a terceros mientras no se inscriba.

El propósito de esta iniciativa es cerrar esa brecha sin encarecer el acceso a la propiedad. Quien adquiere un inmueble por la vía del documento privado cuente con la misma protección registral preventiva que hoy se reserva a la escritura, de manera que nadie pueda inscribir a su espalda un título contrario mientras formaliza su compra. Que ninguna autoridad del Estado vuelva a dar fe de una firma



"2026, Año de la Educación para la construcción de la Paz"

sin haber comprobado con identificación oficial quién la estampa, porque ahí comienza la suplantación que origina buena parte de los despojos documentados. Que el valor que determina la forma del acto deje de depender exclusivamente de lo que declaran las partes y se contraste con la valuación que la propia ley ya exige. Y que, antes de firmar, toda persona que compre por esta vía sea informada por escrito de quién aparece como dueño del inmueble, si reporta gravámenes y qué debe hacer para que su derecho valga frente a cualquier tercero.

La reforma protege por igual a quien compra y a quien vende. El comprador obtiene la certeza de que su derecho será oponible y de que la información decisiva sobre el inmueble estará en sus manos antes de pagar. El propietario obtiene la garantía de que su firma no podrá ser suplantada ante una ventanilla pública. El notariado encuentra un estándar uniforme de verificación en todas las vías de formalización, y el Estado recupera la capacidad de responder con un dato cierto cuando una familia pregunta de quién es la casa en la que vive.

Con la verificación de identidad se podrá tener la protección registral preventiva que traslada al Registro Público la tarea de advertir los movimientos contrarios antes de que se consumen, en lugar de dejar al particular la vigilancia de su propio folio. El contraste con el avalúo retira el incentivo de simular operaciones de menor cuantía sin generar costos nuevos, porque esa valuación ya se exige para inscribir.



"2026, Año de la Educación para la construcción de la Paz"

Y la advertencia por escrito coloca la información en manos de la familia antes de que firme, además de dejar prueba de que la recibió.

Por lo anteriormente expuesto, me permito someter a consideración de esta Honorable Asamblea el siguiente:

CUADRO COMPARATIVO

CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
ARTICULO 2191.- La enajenación de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de la cantidad que resulte de multiplicar por 10,000 el importe del valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez o Registro Público de la Propiedad o Catastro Municipal.	ARTICULO 2191.- La enajenación de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de la cantidad que resulte de multiplicar por 10,000 el importe del valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez o Registro Público de la Propiedad o Catastro Municipal. Tratándose de la enajenación de bienes inmuebles, cuando el valor que se determine en el dictamen de perito valuador a que se refiere el artículo 2193 de este Código sea superior al convencional, se atenderá a



"2026, Año de la Educación para la construcción de la Paz"

(...) (...)	aquel para establecer si la operación puede otorgarse en documento privado. Dicho dictamen deberá exhibirse ante la autoridad ante quien se ratifiquen las firmas. (...) (...)
Sin correlativo.	ARTICULO 2191 BIS.- En la ratificación de firmas de los documentos privados en que conste la enajenación de bienes inmuebles conforme al primer párrafo del artículo anterior, la autoridad ante quien se realice deberá: I.- Cerciorarse de la identidad de los contratantes y de los testigos mediante identificación oficial vigente con fotografía, y asentar en el documento los datos de la identificación exhibida; II.- Obtener, previamente a la ratificación, el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes a que se refiere el artículo 2885 de este Código; y, III.- Hacer del conocimiento de los contratantes, por escrito y con base en el certificado a que se refiere la fracción anterior, el nombre de quien aparezca como titular registral del inmueble, los gravámenes y anotaciones que reporte, que la enajenación no producirá efectos contra tercero sino después de registrada, y el plazo con que cuentan para presentar el documento a inscripción conservando la prelación derivada del aviso preventivo.



"2026, Año de la Educación para la construcción de la Paz"

	La ratificación deberá realizarse dentro del plazo de treinta días naturales a que se refiere el párrafo primero del artículo 2885 de este Código. La constancia de lo dispuesto en la fracción III de este artículo será firmada por los contratantes y por la autoridad, y se agregará al documento. La omisión de lo dispuesto en las fracciones II y III de este artículo no afectará la validez del acto entre los contratantes ni impedirá su inscripción, sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra la autoridad conforme a la legislación que le resulte aplicable.
ARTICULO 2878.- (...) I.- a II.- (...) III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la Ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el registrador, la autoridad municipal o el Juez de Paz se cercioró de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por las mencionadas autoridades y llevar el sello de la oficina respectiva.	ARTICULO 2878.- (...) I.- a II.- (...) III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la Ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el registrador, la autoridad municipal o el Juez de lo Civil se cercioró de la identidad de los otorgantes mediante identificación oficial vigente con fotografía, de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por las mencionadas autoridades y llevar el sello de la oficina respectiva. En ella se asentarán los datos de la identificación exhibida.
ARTICULO 2885.- (...) (...)	ARTICULO 2885.- (...) (...)



"2026, Año de la Educación para la construcción de la Paz"

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en este artículo fuere privado y de esa manera fuere válido, las autoridades señaladas en la fracción III del artículo 2878 solo podrán dar el aviso preventivo de la firma de la escritura, no pudiendo solicitar un certificado de existencia o inexistencia de gravámenes que tenga, contra terceros, los efectos previstos en este artículo.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en este artículo fuere privado y de esa manera fuere válido, **la autoridad ante quien se ratifiquen las firmas solicitará el certificado a petición de cualquiera de las partes o en el caso previsto en el artículo 2191 BIS de este Código, y dará el aviso preventivo de la ratificación, en los mismos términos y con los mismos efectos contra terceros previstos en los párrafos anteriores. Para tal efecto, las referencias a la firma de la escritura y al testimonio se entenderán hechas a la ratificación de firmas y al documento ratificado, respectivamente.**

Por las consideraciones antes expuestas y con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 110 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, somete a la consideración de esta honorable asamblea la siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN EL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 2191, LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 2878 Y EL PÁRRAFO TERCERO DEL ARTÍCULO 2885, Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 2191 BIS, TODOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE SEGURIDAD JURÍDICA EN LA TRANSMISIÓN DE BIENES INMUEBLES.



"2026, Año de la Educación para la construcción de la Paz"

ARTICULADO PROPUESTO

ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforman el primer párrafo del artículo 2191, la fracción III del artículo 2878 y el párrafo tercero del artículo 2885; y se adiciona el artículo 2191 BIS, todos del Código Civil para el Estado de Baja California, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 2191.- La enajenación de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de la cantidad que resulte de multiplicar por 10,000 el importe del valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez o Registro Público de la Propiedad o Catastro Municipal. **Tratándose de la enajenación de bienes inmuebles, cuando el valor que se determine en el dictamen de perito valuador a que se refiere el artículo 2193 de este Código sea superior al convencional, se atenderá a aquel para establecer si la operación puede otorgarse en documento privado. Dicho dictamen deberá exhibirse ante la autoridad ante quien se ratifiquen las firmas.**



"2026, Año de la Educación para la construcción de la Paz"

(...)

(...)

ARTÍCULO 2191 BIS.- En la ratificación de firmas de los documentos privados en que conste la enajenación de bienes inmuebles conforme al primer párrafo del artículo anterior, la autoridad ante quien se realice deberá:

I.- Cerciorarse de la identidad de los contratantes y de los testigos mediante identificación oficial vigente con fotografía, y asentar en el documento los datos de la identificación exhibida;

II.- Obtener, previamente a la ratificación, el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes a que se refiere el artículo 2885 de este Código; y,

III.- Hacer del conocimiento de los contratantes, por escrito y con base en el certificado a que se refiere la fracción anterior, el nombre de quien aparezca como titular registral del inmueble, los gravámenes y anotaciones que reporte, que la enajenación no producirá efectos contra tercero sino después de registrada, y el plazo con que cuentan para presentar el documento a inscripción conservando la prelación derivada del aviso preventivo.

La ratificación deberá realizarse dentro del plazo de treinta días naturales a que se refiere el párrafo primero del artículo 2885 de este Código. La constancia de lo



"2026, Año de la Educación para la construcción de la Paz"

dispuesto en la fracción III de este artículo será firmada por los contratantes y por la autoridad, y se agregará al documento.

La omisión de lo dispuesto en las fracciones II y III de este artículo no afectará la validez del acto entre los contratantes ni impedirá su inscripción, sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra la autoridad conforme a la legislación que le resulte aplicable.

ARTÍCULO 2878.- (...)

I.- a II.- (...)

III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la Ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el registrador, la autoridad municipal o el Juez de **lo Civil** se cercioró de **la identidad de los otorgantes mediante identificación oficial vigente con fotografía**, de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por las mencionadas autoridades y llevar el sello de la oficina respectiva. **En ella se asentarán los datos de la identificación exhibida.**



"2026, Año de la Educación para la construcción de la Paz"

ARTÍCULO 2885.- (...)

(...)

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en este artículo fuere privado y de esa manera fuere válido, **la autoridad ante quien se ratifiquen las firmas solicitará el certificado a petición de cualquiera de las partes o en el caso previsto en el artículo 2191 BIS de este Código, y dará el aviso preventivo de la ratificación, en los mismos términos y con los mismos efectos contra terceros previstos en los párrafos anteriores. Para tal efecto, las referencias a la firma de la escritura y al testimonio se entenderán hechas a la ratificación de firmas y al documento ratificado, respectivamente.**

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a los noventa días naturales siguientes al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

SEGUNDO.- Dentro del plazo señalado en el artículo transitorio anterior, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y las autoridades municipales competentes



"2026, Año de la Educación para la construcción de la Paz"

adecuarán sus procedimientos y formatos para dar cumplimiento a lo dispuesto en el presente Decreto.

TERCERO.- Los documentos privados cuyas firmas hayan sido ratificadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto se registrarán por las disposiciones vigentes al momento de su ratificación.

DADO EN EL RECINTO PARLAMENTARIO LIC. BENITO JUÁREZ GARCÍA DEL EDIFICIO DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO EN LA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, AL DÍA DE SU PRESENTACIÓN.

ATENTAMENTE

Maria Yolanda Gaona M.

DIPUTADA MARÍA YOLANDA GAONA MEDINA
Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional