



24/23

DEPENDENCIA: Poder Legislativo  
del Estado de Baja California  
SECCIÓN: Comisión de Justicia  
OFICIO: TL/SMML/025/2022

Mexicali, Baja California, a 17 de octubre de 2022.

**DIPUTADA ALEJANDRA MARÍA ANG HERNÁNDEZ**  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA  
DE LA XXIV LEGISLATURA DEL  
CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA  
PRESENTE.-

Por este medio le envío un cordial saludo y a través del presente, con fundamento en los artículos 27 fracción I y 28 fracción I de la **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California**, así como sus numerales 110 fracción II, 112, 115 fracción I, 117 y demás relativos de la **Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California**, presento ante esta Presidencia de la Mesa Directiva: **INICIATIVA CONSISTENTE EN: REFORMAR LOS ARTÍCULOS 4 BIS, 6, 11, 12, 12 BIS, 14, 22, 28, 31 y 46 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, CON EL PROPÓSITO DE QUE LOS REGISTRADORES Y SUBREGISTRADORES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, VERIFIQUEN LA AUTENTICIDAD DE LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTEN PARA SU REGISTRO, CON LA FINALIDAD DE EVITAR QUE INSCRIBAN DOCUMENTOS APÓCRIFOS, EN PERJUICIO DEL PATRIMONIO DE LAS Y LOS BAJACALIFORNIANOS.**

**EL PROPÓSITO DE LA INICIATIVA ES:** Que los registradores del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Baja California, verifiquen la autenticidad de los documentos que se presenten para su registro, con la finalidad de evitar que se registren documentos apócrifos, en perjuicio del patrimonio de las y los bajacalifornianos.

Sin otro en particular, me despido de usted, reiterándole la seguridad de mi consideración más distinguida.

ATENTAMENTE



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

17 OCT. 2022

**ESPACHADO**  
MTRO. SERGIO MOCTEZUMA MARTÍNEZ LÓPEZ, DIP. SERGIO MOCTEZUMA MARTÍNEZ LÓPEZ  
DIPUTADO PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA COMISIÓN DE JUSTICIA  
DE LA H. XXIV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL  
ESTADO BAJA CALIFORNIA

17 OCT 2022  
15:56 hrs



**DIPUTADA ALEJANDRA MARÍA ANG HERNÁNDEZ  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA  
DE LA XXIV LEGISLATURA DEL  
CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA  
PRESENTE**

El suscrito Diputado Sergio Moctezuma Martínez López, en nombre y representación del Grupo Parlamentario de Morena de esta XXIV Legislatura, de conformidad con lo establecido en los artículos 27, fracción I y 28, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como en los numerales 110, 112, 115 fracción I y demás relativos de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, presento ante esta Honorable Asamblea, **INICIATIVA CONSISTENTE EN: REFORMAR LOS ARTÍCULOS 4 BIS, 6, 11, 12, 12 BIS, 14, 22, 28, 31 y 46 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, CON EL PROPÓSITO DE QUE LOS REGISTRADORES Y SUBREGISTRADORES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, VERIFIQUEN LA AUTENTICIDAD DE LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTEN PARA SU REGISTRO, CON LA FINALIDAD DE EVITAR QUE INSCRIBAN DOCUMENTOS APÓCRIFOS, EN PERJUICIO DEL PATRIMONIO DE LAS Y LOS BAJACALIFORNIANOS**, al tenor de la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El orden jurídico mexicano se ha conformado con el objetivo de hacer posible la vida en sociedad. Con ese espíritu surgió la Constitución de 1824, la de 1857, la de 1917 y las reformas que se han efectuado a la misma desde entonces, así como las correspondientes a cada una de las entidades federativas que constituyen la Nación Mexicana. El mismo propósito tiene cada uno de los ordenamientos internacionales a los cuales nos hemos adherido, como la Declaración Universal de los Derechos Humanos, o la Convención de la Haya, por citar algunos.

El Derecho como ciencia se define como *“el conjunto de normas jurídicas que regula la conducta del hombre en sociedad”*, por lo que todas las áreas del Derecho, sea público, privado o social, son coincidentes en el objetivo de dicha ciencia que es procurar una vida ordenada, el respeto a los derechos, a la preferencia o prelación en ellos, así como las obligaciones que nos corresponden y los procedimientos que deben seguirse para hacerse respetar los primeros y cumplir las segundas.

La función de los tribunales de cualquier área y nivel, es precisamente dirimir las controversias que se someten a su conocimiento, a fin de dar a cada quien



lo que le corresponde, en estricto apego a la justicia y mediante la aplicación de las Leyes correspondientes.

Así, verbigracia, habrá jueces en materia familiar que resuelven custodias, divorcios, adopciones, alimentos, diversos conflictos que los particulares sometan a su conocimiento, quienes habrán de dictar sus resoluciones justipreciando las peticiones que les fueron formuladas, así como las pruebas que le allegaron las partes para acreditar su dicho, y una vez que cause estado la resolución, surtirá el efecto correspondiente en el estado civil o filiación de las personas, según sea el caso, por lo que en dicho conflicto también tiene intervención, como autoridad ejecutora, el **Oficial del Registro Civil** competente.

En el caso de los jueces civiles y mercantiles, se someten a su consideración también diversas controversias relacionadas verbigracia con deudas por mutuo con interés y garantía hipotecaria, títulos de crédito para su cobro judicial, contratos para su cumplimiento forzoso, elevación de los mismos a escritura pública, sucesiones, juicios rescisorios, posesión de inmuebles, restitución de los mismos, etc., **teniendo intervención también como autoridad ejecutora, el Registrador público de la Propiedad y de Comercio, que habrá de inscribir las resoluciones judiciales constitutivas de algún derecho, o garantes de los mismos, como los gravámenes o cédulas hipotecarias.**

Todo ello en un entorno de legalidad, en el que deben desenvolverse quienes intervienen en dichos conflictos, su resolución y su inscripción o registro, ello de conformidad con lo previsto por el artículo 4 de la **Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California**, que establece en la parte conducente: “...**Las personas titulares de las dependencias y entidades paraestatales de la Administración Pública y demás servidores públicos estarán obligadas a: I. Observar en su desempeño los principios de legalidad, imparcialidad, profesionalismo, disciplina, eficiencia, eficacia, lealtad, integridad, rendición de cuentas y respeto a la dignidad de las personas, que rigen el servicio público,**” disposición que encuentra sustento Constitucional en el artículo 113 de la **Carta magna**, y 91 de la **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California.**

Desafortunadamente, los infractores de la Ley no descansan, y encuentran nichos de oportunidad en cualquier actividad, incluyendo la jurisdiccional y registral a que nos hemos venido refiriendo.

Así, **nos encontramos con escrituras públicas que no existen en el protocolo de ningún fedatario, sentencias que no corresponden a ningún juicio ventilado previamente**, que, de igual manera, son inscritas afectando la partida registral y los derechos previamente constituidos.

Estoy consciente de que la falsificación y uso de documentos falsos están contemplados como delitos en el **Código Penal Para el Estado de Baja**



**California**, concretamente en el artículo 259, al igual que la figura de la nulidad esta prevista en los artículos 8 y 2100 del **Código Civil** vigente en el Estado, no obstante lo cual, considero que ello no es suficiente, máxime que en el caso de los delitos habría que presentarse la denuncia correspondiente e integrar la carpeta de investigación, para posteriormente acudir al juicio en el que se concluya la culpabilidad y se condene al procesado, y en el segundo caso hacer lo conducente con la presentación de la demanda y agotar el juicio correspondiente para obtener la nulidad del acto ilícito de que se trate, pues de conformidad con lo previsto por el artículo 2899 fracciones III y IV del **Código Civil** vigente en el Estado, no puede cancelarse ninguna inscripción o partida registral, hasta que no haya una resolución judicial que declare la nulidad del título o de la inscripción, criterio que ha sido confirmado en más de una ocasión por los tribunales federales en conflictos sometidos a su conocimiento en vía de Amparo.

Es oportuno precisar que **la presente iniciativa no pretende trastocar la naturaleza ni la validez de los documentos públicos**, que de conformidad con el contenido del artículo 129 del **Código Federal de Procedimientos Civiles**, “*Son documentos públicos aquellos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de la fe pública, y los expedidos por funcionarios públicos, en el ejercicio de sus funciones*”, ni el contenido del artículo 322 del **Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado** que enlista los instrumentos considerados públicos, ni el diverso 323 del mismo ordenamiento, que establece que los documentos públicos harán fe sin necesidad de legalización, puesto que lo único que se pretende es que se lleve a cabo una verificación, un **cercioramiento sistemático** de la autenticidad de dichos instrumentos, antes de procesarlos administrativamente para reconocer derechos o afectar los previamente constituidos, pues aun cuando podría **presumirse la buena fe** en el desempeño cotidiano de los registradores y subregistradores, **es imperativo implementar nuevos mecanismos preventivos en contra de la falsificación de documentos públicos** y por qué no decirlo, para evitar en la medida de lo posible que dichos funcionarios caigan en la tentación e inscriban documentos apócrifos, ya sea dolosa o culposamente, sin haberse cerciorado previamente de su autenticidad.

Es importante señalar que este tema ha sido un **clamor por parte de la comunidad jurídica de Baja California**, mismo que me fue manifestado en la reunión que sostuve con diversas Barras y Colegios de Abogadas y Abogados del Estado, el pasado lunes 19 de septiembre del año en curso, al precisarme que en su actividad diaria del litigio se encuentran con una gran cantidad de documentación apócrifa, lo que provoca la consecuente afectación de derechos de sus representados y la instauración de juicios cuya duración puede resultar en varios meses o incluso años para que la persona afectada logre ser restituida en el goce y disfrute de esos derechos.





Diputadas y Diputados hoy les pido que nos unamos para dar solución a esta problemática que se incrementa cada día más y más, y que va creciendo como una bola de nieve que, si no la atendemos de manera pronta, en un futuro provocará un caos en perjuicio nuestros representados. ***Al aprobarse esta reforma iremos un paso adelante en materia de legalidad y seguridad jurídica.***

### CUADRO COMPARATIVO

Para mayor claridad, se presentan las reformas propuestas a través del siguiente cuadro comparativo:

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

Publicada en el Periódico Oficial No. 55, de fecha 02 de diciembre de 2005,  
Tomo CXII

TEXTO ACTUAL	TEXTO PROPUESTO
<p><b>ARTÍCULO 4 BIS.-</b> La función registral se regirá por los principios registrales siguientes:</p> <p>I. Publicidad: Consiste en dar a conocer la situación jurídica de los bienes y derechos registrados, a través de las inscripciones o anotaciones que se verifiquen en sus respectivos asientos y mediante el acceso de cualquier persona a la consulta de la información contenida en los folios o partidas.</p> <p>II. Inscripción: El Registro Público está obligado a inscribir los actos, contratos, títulos o documentos que determine la Ley, y sólo mediante dicha inscripción surten efectos frente a terceros.</p> <p>III. Especialidad o determinación: Es la precisión o individualización del</p>	<p><b>ARTÍCULO 4 BIS.- (...)</b></p> <p>De la I a la VII (...)</p>



acto inscrito de tal manera que se identifique de manera indubitable la naturaleza y alcances de los derechos que correspondan.

IV. Consentimiento: Consiste en la necesidad de la expresión de la voluntad acreditada fehacientemente de quien aparece inscrito como titular registral de un asiento, a efecto de que se modifique o cancele la inscripción que le beneficia.

V. Tracto sucesivo: Es la concatenación ininterrumpida de inscripciones sobre una misma unidad registral, que se da desde su primera inscripción, la cual asegura que la operación a registrar proviene de quien es el titular registral.

VI. Rogación: Este implica que el Registrador no puede actuar de oficio, sino a petición o instancia de parte interesada.

VII. Prioridad o prelación: Se refiere a que la preferencia entre derechos respecto a dos o más actos relativos a un mismo folio, se determina por el orden de su presentación ante el Registro Público, haciéndose constar el día, hora, minuto y segundo de su presentación en el volante respectivo; con independencia de la fecha de otorgamiento del documento a registrar.

VIII. Legalidad: Consiste en la función atribuida al Registrador para examinar cada documento que se presente para su inscripción, a efecto de determinar si es un documento susceptible de inscribirse, así como si

VIII. Legalidad: Consiste en la función atribuida al Registrador para examinar cada documento que se presente para su inscripción, a efecto de determinar si es un documento susceptible de inscribirse, así como si



<p>cumple con los requisitos exigidos por la legislación aplicable para tal efecto.</p> <p>IX. Legitimación: Certeza y seguridad jurídica que se tiene sobre los derechos inscritos, los cuales prevalecen hasta en tanto no se pruebe su inexactitud.</p> <p>X. Fe pública registral: Se presume, salvo prueba en contrario, que el derecho inscrito en el Registro Público, existe y pertenece a su titular en la forma expresada en la inscripción o anotación respectiva.</p> <p>La seguridad jurídica es una garantía institucional que se basa en un título auténtico generador del derecho y en su publicidad, la cual opera a partir de su inscripción o anotación registral; por lo tanto, el Registrador realizará siempre la inscripción o anotación de los documentos que se le presenten, conforme a la Ley. Las causas de suspensión o denegación se aplicarán de manera estricta, por lo que sólo podrá suspenderse o denegarse una inscripción o anotación, en los casos en que no se cumpla con los requisitos que señala el Código y esta Ley.</p>	<p>cumple con los requisitos exigidos por la legislación aplicable para tal efecto, <u>lo cual deberá definirse previa verificación de su autenticidad.</u></p> <p>De la IX a la X (...)</p> <p>(...)</p>
<p><b>ARTICULO 6.-</b> Los registradores y subregistradores tendrán a su cargo la función registral en el Estado de Baja California, consistente en examinar y certificar bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para su posterior inscripción, así como la emisión de las certificaciones que establecen el Código Civil y la Ley, asesorando en</p>	<p><b>ARTICULO 6.-</b> Los registradores y subregistradores tendrán a su cargo la función registral en el Estado de Baja California, consistente en <u>examinar y verificar bajo su responsabilidad, la autenticidad</u> de los documentos que se presenten para su posterior inscripción, así como la emisión de las certificaciones que establecen el Código Civil y la Ley, asesorando en</p>



<p>todo momento a los usuarios respecto de los trámites que se realicen ante esta Dependencia.</p>	<p>todo momento a los usuarios respecto de los trámites que se realicen ante esta Dependencia.</p>
<p><b>ARTÍCULO 11.-</b> Son facultades y obligaciones de los Registradores, las siguientes:</p> <p>I.- Supervisar que la cuantificación y liquidación de los derechos que se causen por los servicios prestados por el Registro Público sean de conformidad con lo establecido en la Ley de Ingresos vigente; asimismo verificar las constancias relativas al cumplimiento de contribuciones que correspondan, conforme a las disposiciones legales aplicables;</p> <p>II.- Inscribir por riguroso turno, según el orden de presentación de los documentos;</p> <p>III.- Autorizar con su firma todas las inscripciones, inscripciones preventivas, anotaciones, avisos preventivos, ratificaciones, rectificaciones, cancelaciones y certificaciones de los libros de registro y las constancias que deben ponerse al calce de los títulos registrales;</p> <p>IV.- Suministrar a la Dirección todos los datos que solicite para el ejercicio de su función;</p> <p>V.- Revisar que las inscripciones se asienten correctamente, asimismo, cuidar de la exactitud y concordancia de los antecedentes de propiedad que se citen en los títulos y los que obren en el archivo registral, en los términos del Código, el Código de</p>	<p><b>ARTÍCULO 11.- (...)</b></p> <p>De la I a la II (...)</p> <p>III.- Autorizar con su firma todas las inscripciones, inscripciones preventivas, anotaciones, avisos preventivos, ratificaciones, rectificaciones, cancelaciones y certificaciones de los libros de registro y las constancias que deben ponerse al calce de los títulos registrales, <u>previa verificación de la autenticidad de los documentos que se presenten para su registro y de las identificaciones de quienes comparezcan;</u></p> <p>De la IV a la XVII(...)</p>



Comercio, esta Ley y las demás disposiciones legales aplicables;

VI.- Expedir las certificaciones de los datos y documentos que obren en los archivos registrales, que legalmente le correspondan;

VII.- Facilitar al público la información que solicite de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos públicos;

VIII.- Informar al Subregistrador y personal a su cargo, todas aquellas disposiciones de carácter legal, administrativo, fiscal y de operatividad, determinadas por la Dirección como obligatorias para el procedimiento registral; así como aquellas que se indiquen para la mejor prestación del servicio;

IX.- Dar aviso a la Secretaría de Planeación y Finanzas cuando exista omisión en el cumplimiento a las disposiciones fiscales, debiendo abstenerse de realizar trámite alguno mientras exista esa situación;

X.- Tener bajo su guarda y cuidado el archivo registral correspondiente a la circunscripción municipal de su adscripción;

XI.- Cancelar de manera total o parcial del archivo registral las inscripciones cuando así resulte procedente conforme a lo dispuesto por el Código, esta Ley y su Reglamento;

XII.- Crear y mantener actualizado un



<p>padrón de usuarios autorizados para la utilización del Sistema Integral de Información Registral en su circunscripción municipal; y</p> <p>XIII.- Brindar el servicio registral que se solicite, así como suspenderlo o denegarlo en los casos en que proceda, conforme a las disposiciones del Código, esta Ley y su Reglamento;</p> <p>XIV.- Realizar la reposición del acervo registral que esté deteriorado, extraviado o destruido, conforme a lo previsto en el Código, esta Ley y su Reglamento;</p> <p>XV.- Proporcionar a las autoridades jurisdiccionales y al Ministerio Público, la información que soliciten relativa al archivo registral a su cargo;</p> <p>XVI.- Resolver sobre las solicitudes de rectificación y cancelación de asientos, en los términos de las disposiciones aplicables; y</p> <p>XVII.- Las demás que le confieran esta Ley y demás disposiciones legales aplicables a la materia.</p>	
<p><b>ARTÍCULO 12.-</b> Son facultades de los Subregistradores, las siguientes:</p> <p>I.- Auxiliar al Registrador en las labores propias de su cargo;</p> <p>II.- Realizar las funciones registrales que le encomiende el Registrador;</p> <p>III.- Suplir al Registrador en sus funciones en caso de ausencia temporal;</p>	<p><b>ARTÍCULO 12.- (...)</b></p> <p>De a la IV (...)</p>



<p>IV.- Expedir y certificar las constancias de registro obrantes en el archivo registral;</p> <p>V.- Autorizar con su firma todas las inscripciones, inscripciones preventivas, anotaciones, avisos preventivos, ratificaciones, rectificaciones, cancelaciones y certificaciones de los libros de registro y las constancias que deben ponerse al calce de los títulos registrales;</p> <p>VI.- Proporcionar atención y asesoría jurídica al personal a su cargo y al público en general, que se presenten con alguna observación o duda relacionada con el trámite registral;</p> <p>VII.- Representar al registrador en las reuniones de trabajo convocadas por los organismos oficiales relacionados con el sector que pertenece; y</p> <p>VIII.- Las demás que le confiera esta Ley, el reglamento y demás disposiciones legales aplicables.</p>	<p>V.- Autorizar con su firma todas las inscripciones, inscripciones preventivas, anotaciones, avisos preventivos, ratificaciones, rectificaciones, cancelaciones y certificaciones de los libros de registro y las constancias que deben ponerse al calce de los títulos registrales, <u>previa verificación de la autenticidad de los documentos que se presenten para su registro y de las identificaciones de quienes comparezcan;</u></p> <p>De la VI a la VIII (...)</p>
<p><b>ARTICULO 12 BIS.-</b> El registrador o subregistrador se excusará de ejercer la función de calificar y autorizar el registro de actos, cuando él, su cónyuge, sus parientes por consanguinidad o afinidad en línea recta sin limitación de grado, los consanguíneos en línea colateral hasta el cuarto grado y aquellos por afinidad en línea colateral hasta el segundo grado, tengan algún interés directo o indirecto en el asunto sobre el que verse el acto a calificar, exista amistad o enemistad manifiesta entre el registrador y las personas físicas o</p>	<p><b><u>ARTICULO 12 BIS.- (...)</u></b></p>



<p>morales interesadas directamente en el asunto, o bien, se encuentre en una situación que pueda afectar su imparcialidad de manera análoga o más grave que las antes mencionadas.</p> <p>En este caso, la calificación de la inscripción, anotación, cancelación o expedición de la certificación se hará por el registrador que designe el responsable de la oficina del Registro Público.</p>	<p>(...)</p> <p><b><u>El incumplimiento de las obligaciones contenidas en los artículos 11 y 12 de esta Ley, se considerará falta administrativa, cuya gravedad se determinara de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49, 51 y subsecuentes de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Baja California.</u></b></p>
<p><b>ARTÍCULO 14.-</b> Serán objeto de inscripción:</p> <p>I.- Los títulos por los cuales se adquiera, transmita, modifique, grave o extinga el dominio, la propiedad y copropiedad, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles;</p> <p>II.- La constitución del patrimonio familiar;</p> <p>III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipo en el pago de la renta por más de tres años;</p> <p>IV.- La condición resolutoria en los contratos de compraventa, a que se</p>	<p><b>ARTÍCULO 14.-</b> (...)</p> <p>De la I a la XII (...)</p>



refiere el Código;

V.- La limitación de dominio del vendedor, cuando éste se haya reservado el dominio de la propiedad, en los términos del Código Civil;

VI.- Los contratos de prenda que menciona el Código;

VII.- La prenda de los frutos pendientes de los bienes raíces a que se refiere el Código;

VIII.- Los contratos de mutuo, las servidumbres y el usufructo;

IX.- Los instrumentos públicos que constituyan, modifiquen, disuelvan, fusionen, escindan, liquiden o extingan las sociedades mercantiles, sociedades y asociaciones civiles;

X.- Las actas constitutivas y estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil;

XI.- Las actas constitutivas y estatutos de las fundaciones y asociaciones de asistencia social privada, y las asociaciones religiosas;

XII.- Los documentos que modifiquen o aclaren los contratos ya inscritos en el Estado;

XIII.- Las resoluciones judiciales, laudos o de arbitraje que produzcan alguno de los efectos mencionados fracción I de este artículo;

XIV.- Los testamentos cuya ejecución derive en la transmisión o modificación de la propiedad de

XIII.- Las resoluciones judiciales, laudos o de arbitraje que produzcan alguno de los efectos mencionados **en la** fracción I de este artículo, **previa verificación de su autenticidad;**

De la XIV a la XXXI (...)



bienes inmuebles;

XV.- El auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo y discernimiento del cargo en los casos de intestados en que produzca cualquiera de los efectos de la fracción I de este artículo. En los casos previstos en esta fracción y en la anterior, se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;

XVI.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso mercantil o suspensión de pagos;

XVII.- El testimonio de las informaciones ad-perpetuam promovidas y protocolizadas, de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado;

XVIII.- Acuerdo de autorización de fraccionamiento de terrenos, memorias descriptivas, subdivisiones, fusiones, relotificación, modificación, ampliación y segregación

XIX.- Las cédulas y las demandas en las que se promueva la acción hipotecaria, a que se refiere el Código

XX.- Los embargos judiciales o administrativos de bienes inmuebles o derechos reales constituidos sobre ellos;

XXI.- Los fideicomisos según lo previsto en el artículo 388 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;



XXII.- Las sociedades mercantiles previstas en el Código de Comercio y demás Leyes especiales;

XXIII.- Las resoluciones administrativas que produzcan afectación de bienes inmuebles;

XXIV.- Las capitulaciones matrimoniales;

XXV.- La disolución de la sociedad conyugal;

XXVI.- El vencimiento de las obligaciones futuras y el cumplimiento de las condiciones o resolutorias a que se refiere el Código;

XXVII.- Los contratos refaccionarios o los de habilitación y avío; según lo establecido en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;

XXVIII.- La prenda de títulos de créditos derivados de una hipoteca;

XXIX.- Los títulos de crédito en la que constituya garantía prendaria, por disposición de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y las demás leyes que ordenen su registro;

XXX.- Los contratos de mandato, los poderes generales y especiales; y

XXXI.- Los demás contratos o actos jurídicos que conforme a las normas aplicables deban registrarse.

No podrán incorporarse al Registro



<p>datos que hagan referencia a ideología, religión o creencias, raza, preferencia sexual, afiliación sindical, estado de salud y toda aquella que no tenga relación directa con la identificación del acto presentado a inscripción.</p>	
<p><b>ARTÍCULO.- 22.-</b> El procedimiento para la inscripción de títulos en el Registro Público será el siguiente:</p> <p>I.- Recepción física o electrónica de la solicitud de registro, acompañada del instrumento en el que conste el acto a inscribir, pago de los derechos, generación de una boleta de ingreso y del número de control progresivo correspondiente e invariable de cada acto.</p> <p>II.- Análisis de la información y verificación de la existencia o inexistencia de antecedentes registrales, y en su caso la captura en el Sistema de Información;</p> <p>III.- Calificación del acto o derecho a registrar, mediante la cual, se autoriza o rechaza en definitiva, la inscripción en el Sistema de Información Registral, mediante la firma autógrafa o electrónica, generándose el folio electrónico o la partida en su caso; y</p> <p>IV.- Emisión de una boleta de inscripción que será entregada física o electrónicamente en su caso.</p>	<p><b>ARTÍCULO.- 22.- (...)</b></p> <p>I y II (...)</p> <p>III.- Calificación del acto o derecho a registrar, mediante la cual, <u>previa verificación de la autenticidad del documento que lo contiene</u>, se autoriza o rechaza en definitiva, la inscripción en el Sistema de Información Registral, mediante la firma autógrafa o electrónica, generándose el folio electrónico o la partida en su caso; y</p> <p>IV (...)</p>
<p><b>ARTÍCULO 28.-</b> Cuando se trate del registro de documentos referentes a la transmisión de propiedad, gravámenes y demás actos jurídicos</p>	<p><b>ARTÍCULO 28.-</b> Cuando se trate del registro de documentos referentes a la transmisión de propiedad, gravámenes y demás actos jurídicos relacionados</p>



<p>relacionados con ella, así como en los casos que establece el artículo 14 de esta Ley, solo se procederá a la inscripción cuando el bien o derecho estuviere inscrito a nombre del que tenga derecho a disponer del mismo o de la persona en contra de quien se decrete la providencia.</p> <p>Quando los bienes del deudor se encuentren inscritos en copropiedad, se asentará tal circunstancia en el documento materia del registro.</p>	<p>con ella, así como en los casos que establece el artículo 14 de esta Ley, solo se procederá a la inscripción <u>una vez verificada su autenticidad y</u> cuando el bien o derecho estuviere inscrito a nombre del que tenga derecho a disponer del mismo o de la persona en contra de quien se decrete la providencia.</p> <p>(...)</p>
<p><b>ARTÍCULO 31.-</b> Las resoluciones judiciales dictadas por los jueces o tribunales de otra Entidad Federativa, sólo se registrarán cuando así se ordene por una autoridad judicial competente en el Estado.</p>	<p><b>ARTÍCULO 31.-</b> Las resoluciones judiciales dictadas por los jueces o tribunales de otra Entidad Federativa, sólo se registrarán cuando así se ordene por una autoridad judicial competente en el Estado, <u>previa verificación de la autenticidad del documento.</u></p>
<p><b>ARTÍCULO 46.-</b> Para la ratificación de documentos privados, se observará el siguiente procedimiento:</p> <p>I.- Se hará ante la presencia del Registrador o Subregistrador;</p> <p>II.- Se presentarán tres tantos originales del documento materia de ratificación;</p> <p>III.- Derogada.</p> <p>IV.- Los otorgantes del documento deberán comparecer ante el Registrador presentando identificación oficial emitida por las autoridades federales, estatales o municipales, en original y copia;</p> <p>V.- En caso de que alguno de los</p>	<p><b>ARTÍCULO 46.-</b> (...)</p> <p>I a la IV (...)</p>



<p>otorgantes comparezca en representación de otro deberá exhibir además poder o mandato en original o copia certificada donde conste la personalidad con la que comparece.</p>	<p>En los supuestos a que se refieren las fracciones IV y V, el Registrador o Subregistrador se cerciorará de la autenticidad de las identificaciones y documentos con que los comparecientes acrediten su personalidad.</p>
---	--

Por lo anteriormente expuesto y fundado me permito someter a esta Honorable Asamblea, la aprobación de la **INICIATIVA CONSISTENTE EN: REFORMAR LOS ARTÍCULOS 4 BIS, 6, 11, 12, 12 BIS, 14, 22, 28, 31 y 46 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, para quedar como sigue:

### RESOLUTIVOS

**ÚNICO.- SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 4 BIS, 6, 11, 12, 12 BIS, 14, 22, 28, 31 y 46 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, PARA QUEDAR COMO SIGUE:**

**ARTÍCULO 4 BIS.-** La función registral se regirá por los principios registrales siguientes:

I. Publicidad: Consiste en dar a conocer la situación jurídica de los bienes y derechos registrados, a través de las inscripciones o anotaciones que se verifiquen en sus respectivos asientos y mediante el acceso de cualquier persona a la consulta de la información contenida en los folios o partidas.

II. Inscripción: El Registro Público está obligado a inscribir los actos, contratos, títulos o documentos que determine la Ley, y sólo mediante dicha inscripción surten efectos frente a terceros.

III. Especialidad o determinación: Es la precisión o individualización del acto inscrito de tal manera que se identifique de manera indubitable la naturaleza y alcances de los derechos que correspondan.



IV. Consentimiento: Consiste en la necesidad de la expresión de la voluntad acreditada fehacientemente de quien aparece inscrito como titular registral de un asiento, a efecto de que se modifique o cancele la inscripción que le beneficia.

V. Tracto sucesivo: Es la concatenación ininterrumpida de inscripciones sobre una misma unidad registral, que se da desde su primera inscripción, la cual asegura que la operación a registrar proviene de quien es el titular registral.

VI. Rogación: Este implica que el Registrador no puede actuar de oficio, sino a petición o instancia de parte interesada.

VII. Prioridad o prelación: Se refiere a que la preferencia entre derechos respecto a dos o más actos relativos a un mismo folio, se determina por el orden de su presentación ante el Registro Público, haciéndose constar el día, hora, minuto y segundo de su presentación en el volante respectivo; con independencia de la fecha de otorgamiento del documento a registrar.

VIII. Legalidad: Consiste en la función atribuida al Registrador para examinar cada documento que se presente para su inscripción, a efecto de determinar si es un documento susceptible de inscribirse, así como si cumple con los requisitos exigidos por la legislación aplicable para tal efecto, **lo cual deberá definirse previa verificación de su autenticidad.**

IX. Legitimación: Certeza y seguridad jurídica que se tiene sobre los derechos inscritos, los cuales prevalecen hasta en tanto no se pruebe su inexactitud.

X. Fe pública registral: Se presume, salvo prueba en contrario, que el derecho inscrito en el Registro Público, existe y pertenece a su titular en la forma expresada en la inscripción o anotación respectiva.

La seguridad jurídica es una garantía institucional que se basa en un título auténtico generador del derecho y en su publicidad, la cual opera a partir de su inscripción o anotación registral; por lo tanto, el Registrador realizará siempre la inscripción o anotación de los documentos que se le presenten, conforme a la Ley. Las causas de suspensión o denegación se aplicarán de manera estricta, por lo que sólo podrá suspenderse o denegarse una inscripción o anotación, en los casos en que no se cumpla con los requisitos que señala el Código y esta Ley.



**ARTICULO 6.-** Los registradores y subregistradores tendrán a su cargo la función registral en el Estado de Baja California, consistente en **examinar y verificar bajo su responsabilidad, la autenticidad** de los documentos que se presenten para su posterior inscripción, así como la emisión de las certificaciones que establecen el Código Civil y la Ley, asesorando en todo momento a los usuarios respecto de los trámites que se realicen ante esta Dependencia.

**ARTÍCULO 11.-** Son facultades y obligaciones de los Registradores, las siguientes:

I.- Supervisar que la cuantificación y liquidación de los derechos que se causen por los servicios prestados por el Registro Público sean de conformidad con lo establecido en la Ley de Ingresos vigente; asimismo verificar las constancias relativas al cumplimiento de contribuciones que correspondan, conforme a las disposiciones legales aplicables;

II.- Inscribir por riguroso turno, según el orden de presentación de los documentos;

III.- Autorizar con su firma todas las inscripciones, inscripciones preventivas, anotaciones, avisos preventivos, ratificaciones, rectificaciones, cancelaciones y certificaciones de los libros de registro y las constancias que deben ponerse al calce de los títulos registrales, **previa verificación de la autenticidad de los documentos que se presenten para su registro y de las identificaciones de quienes comparezcan;**

IV.- Suministrar a la Dirección todos los datos que solicite para el ejercicio de su función;

V.- Revisar que las inscripciones se asienten correctamente, asimismo, cuidar de la exactitud y concordancia de los antecedentes de propiedad que se citen en los títulos y los que obren en el archivo registral, en los términos del Código, el Código de Comercio, esta Ley y las demás disposiciones legales aplicables;

VI.- Expedir las certificaciones de los datos y documentos que obren en los archivos registrales, que legalmente le correspondan;

VII.- Facilitar al público la información que solicite de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos públicos;



VIII.- Informar al Subregistrador y personal a su cargo, todas aquellas disposiciones de carácter legal, administrativo, fiscal y de operatividad, determinadas por la Dirección como obligatorias para el procedimiento registral; así como aquellas que se indiquen para la mejor prestación del servicio;

IX.- Dar aviso a la Secretaría de Planeación y Finanzas cuando exista omisión en el cumplimiento a las disposiciones fiscales, debiendo abstenerse de realizar trámite alguno mientras exista esa situación;

X.- Tener bajo su guarda y cuidado el archivo registral correspondiente a la circunscripción municipal de su adscripción;

XI.- Cancelar de manera total o parcial del archivo registral las inscripciones cuando así resulte procedente conforme a lo dispuesto por el Código, esta Ley y su Reglamento;

XII.- Crear y mantener actualizado un padrón de usuarios autorizados para la utilización del Sistema Integral de Información Registral en su circunscripción municipal; y

XIII.- Brindar el servicio registral que se solicite, así como suspenderlo o denegarlo en los casos en que proceda, conforme a las disposiciones del Código, esta Ley y su Reglamento;

XIV.- Realizar la reposición del acervo registral que esté deteriorado, extraviado o destruido, conforme a lo previsto en el Código, esta Ley y su Reglamento;

XV.- Proporcionar a las autoridades jurisdiccionales y al Ministerio Público, la información que soliciten relativa al archivo registral a su cargo;

XVI.- Resolver sobre las solicitudes de rectificación y cancelación de asientos, en los términos de las disposiciones aplicables; y

XVII.- Las demás que le confieran esta Ley y demás disposiciones legales aplicables a la materia.

**ARTÍCULO 12.-** Son facultades de los Subregistradores, las siguientes:

I.- Auxiliar al Registrador en las labores propias de su cargo;

II.- Realizar las funciones registrales que le encomiende el Registrador;

III.- Suplir al Registrador en sus funciones en caso de ausencia temporal;



- IV.- Expedir y certificar las constancias de registro obrantes en el archivo registral;
- V.- Autorizar con su firma todas las inscripciones, inscripciones preventivas, anotaciones, avisos preventivos, ratificaciones, rectificaciones, cancelaciones y certificaciones de los libros de registro y las constancias que deben ponerse al calce de los títulos registrales, **previa verificación de la autenticidad de los documentos que se presenten para su registro y de las identificaciones de quienes comparezcan**;
- VI.- Proporcionar atención y asesoría jurídica al personal a su cargo y al público en general, que se presenten con alguna observación o duda relacionada con el trámite registral;
- VII.- Representar al registrador en las reuniones de trabajo convocadas por los organismos oficiales relacionados con el sector que pertenece; y
- VIII.- Las demás que le confiera esta Ley, el reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

**ARTICULO 12 BIS.-** El registrador o subregistrador se excusará de ejercer la función de calificar y autorizar el registro de actos, cuando él, su cónyuge, sus parientes por consanguinidad o afinidad en línea recta sin limitación de grado, los consanguíneos en línea colateral hasta el cuarto grado y aquellos por afinidad en línea colateral hasta el segundo grado, tengan algún interés directo o indirecto en el asunto sobre el que verse el acto a calificar, exista amistad o enemistad manifiesta entre el registrador y las personas físicas o morales interesadas directamente en el asunto, o bien, se encuentre en una situación que pueda afectar su imparcialidad de manera análoga o más grave que las antes mencionadas.

En este caso, la calificación de la inscripción, anotación, cancelación o expedición de la certificación se hará por el registrador que designe el responsable de la oficina del Registro Público.

**El incumplimiento de las obligaciones contenidas en los artículos 11 y 12 de esta Ley, se considerará falta administrativa, cuya gravedad se determinará de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49, 51 y subsecuentes de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Baja California.**



**ARTÍCULO 14.-** Serán objeto de inscripción:

- I.- Los títulos por los cuales se adquiera, transmita, modifique, grave o extinga el dominio, la propiedad y copropiedad, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II.- La constitución del patrimonio familiar;
- III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipo en el pago de la renta por más de tres años;
- IV.- La condición resolutoria en los contratos de compraventa, a que se refiere el Código;
- V.- La limitación de dominio del vendedor, cuando éste se haya reservado el dominio de la propiedad, en los términos del Código Civil;
- VI.- Los contratos de prenda que menciona el Código;
- VII.- La prenda de los frutos pendientes de los bienes raíces a que se refiere el Código;
- VIII.- Los contratos de mutuo, las servidumbres y el usufructo;
- IX.- Los instrumentos públicos que constituyan, modifiquen, disuelvan, fusionen, escindan, liquiden o extingan las sociedades mercantiles, sociedades y asociaciones civiles;
- X.- Las actas constitutivas y estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil;
- XI.- Las actas constitutivas y estatutos de las fundaciones y asociaciones de asistencia social privada, y las asociaciones religiosas;
- XII.- Los documentos que modifiquen o aclaren los contratos ya inscritos en el Estado;
- XIII.- Las resoluciones judiciales, laudos o de arbitraje que produzcan alguno de los efectos mencionados en la fracción I de este artículo, previa verificación de su autenticidad;
- XIV.- Los testamentos cuya ejecución derive en la transmisión o modificación de la propiedad de bienes inmuebles;
- XV.- El auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo y discernimiento del cargo en los casos de intestados en que produzca cualquiera de los efectos de la fracción I de este artículo. En los casos previstos en esta fracción y en la anterior, se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;



- XVI.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso mercantil o suspensión de pagos;
- XVII.- El testimonio de las informaciones ad-perpetuum promovidas y protocolizadas, de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado;
- XVIII.- Acuerdo de autorización de fraccionamiento de terrenos, memorias descriptivas, subdivisiones, fusiones, retotificación, modificación, ampliación y segregación;
- XIX.- Las cédulas y las demandas en las que se promueva la acción hipotecaria, a que se refiere el Código;
- XX.- Los embargos judiciales o administrativos de bienes inmuebles o derechos reales constituidos sobre ellos;
- XXI.- Los fideicomisos según lo previsto en el artículo 388 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;
- XXII.- Las sociedades mercantiles previstas en el Código de Comercio y demás Leyes especiales;
- XXIII.- Las resoluciones administrativas que produzcan afectación de bienes inmuebles;
- XXIV.- Las capitulaciones matrimoniales;
- XXV.- La disolución de la sociedad conyugal;
- XXVI.- El vencimiento de las obligaciones futuras y el cumplimiento de las condiciones o resolutorias a que se refiere el Código;
- XXVII.- Los contratos refaccionarios o los de habilitación y avío; según lo establecido en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;
- XXVIII.- La prenda de títulos de créditos derivados de una hipoteca;
- XXIX.- Los títulos de crédito en la que constituya garantía prenda, por disposición de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y las demás leyes que ordenen su registro;
- XXX.- Los contratos de mandato, los poderes generales y especiales; y
- XXXI.- Los demás contratos o actos jurídicos que conforme a las normas aplicables deban registrarse.
- No podrán incorporarse al Registro datos que hagan referencia a ideología, religión o creencias, raza, preferencia sexual, afiliación sindical, estado de salud y toda aquella que no tenga relación directa con la identificación del acto presentado a inscripción.



**ARTÍCULO.- 22.-** El procedimiento para la inscripción de títulos en el Registro Público será el siguiente:

I.- Recepción física o electrónica de la solicitud de registro, acompañada del instrumento en el que conste el acto a inscribir, pago de los derechos, generación de una boleta de ingreso y del número de control progresivo correspondiente e invariable de cada acto.

II.- Análisis de la información y verificación de la existencia o inexistencia de antecedentes registrales, y en su caso la captura en el Sistema de Información;

III.- Calificación del acto o derecho a registrar, mediante la cual, previa verificación de la autenticidad del documento que lo contiene, se autoriza o rechaza en definitiva, la inscripción en el Sistema de Información Registral, mediante la firma autógrafa o electrónica, generándose el folio electrónico o la partida en su caso; y  
IV.- Emisión de una boleta de inscripción que será entregada física o electrónicamente en su caso.

**ARTÍCULO 28.-** Cuando se trate del registro de documentos referentes a la transmisión de propiedad, gravámenes y demás actos jurídicos relacionados con ella, así como en los casos que establece el artículo 14 de esta Ley, solo se procederá a la inscripción una vez verificada su autenticidad y cuando el bien o derecho estuviere inscrito a nombre del que tenga derecho a disponer del mismo o de la persona en contra de quien se decreta la providencia.

Cuando los bienes del deudor se encuentren inscritos en copropiedad, se asentará tal circunstancia en el documento materia del registro.

**ARTÍCULO 31.-** Las resoluciones judiciales dictadas por los jueces o tribunales de otra Entidad Federativa, sólo se registrarán cuando así se ordene por una autoridad judicial competente en el Estado, previa verificación de la autenticidad del documento.

**ARTÍCULO 46.-** Para la ratificación de documentos privados, se observará el siguiente procedimiento:

I.- Se hará ante la presencia del Registrador o Subregistrador;

II.- Se presentarán tres tantos originales del documento materia de ratificación;



III.- Derogada.

IV.- Los otorgantes del documento deberán comparecer ante el Registrador presentando identificación oficial emitida por las autoridades federales, estatales o municipales, en original y copia;

V.- En caso de que alguno de los otorgantes comparezca en representación de otro deberá exhibir además poder o mandato en original o copia certificada donde conste la personalidad con la que comparece.

**En los supuestos a que se refieren las fracciones IV y V, el Registrador o Subregistrador se cerciorará de la autenticidad de las identificaciones y documentos con que los comparecientes acrediten su personalidad.**

#### **ARTÍCULO TRANSITORIO**

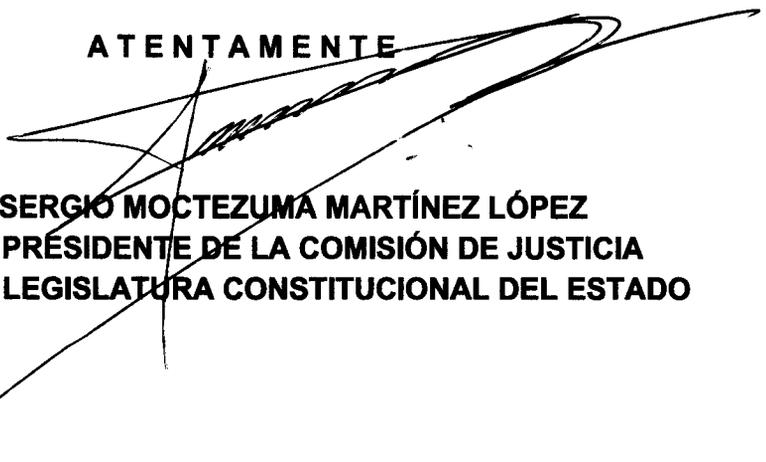
**ÚNICO.** - La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

#### **TRANSITORIO**

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

**DADO EN SALÓN DE SESIONES "LIC. BENITO JUÁREZ GARCÍA" DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, A LA FECHA DE SU PRESENTACIÓN.**

**ATENTAMENTE**

  
**MTRO. SERGIO MOCTEZUMA MARTÍNEZ LÓPEZ  
DIPUTADO PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA  
DE LA H. XXIV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**