



1020

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO
DE BAJA CALIFORNIA
SECCION: DIPUTADOS
OFICIO: MRAM/126/2023

Mexicali, Baja California a 19 de abril del 2023

**MESA DIRECTIVA DE LA XXIV LEGISLATURA DEL CONGRESO
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**

PRESENTE:

Por medio de la presente y en atención a lo previsto en los artículos 110, fracción III, 114, 119 y demás relativos de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, me permito presentar la siguiente Iniciativa, en relación con los artículos 110 fracción I, 112, 115 fracción I, 117 y demás aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, someto a consideración de esta Honorable Soberanía la presente:

**INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 4, 35 y 41 DE LA LEY
DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL ESTADO DE BAJA
CALIFORNIA;**

OBJETO:

Establecer, en una inscripción o cambio de contribuyente, en Catastro municipal, que documentación se deberá demostrar ante la autoridad correspondiente

Sin otro particular por el momento, me despido agradeciendo la atención al presente.

ATENTAMENTE



Diputada María del Rocío Adame Muñoz

Diputada Integrante de la XXIV Legislatura
del Congreso del Estado de Baja California.

C.c.p- Archivo
MRAD/OGRD/adm





DIP. MANUEL GUERRERO LUNA

Presidente de la Mesa Directiva de la XXIV Legislatura del Congreso del Estado de Baja California.

Compañeras y compañeros Diputados

Presentes. –

La suscrita **Diputada María del Rocío Adame Muñoz**, en lo personal y en representación del Grupo Parlamentario MORENA, y en mi carácter de Presidente de la Comisión de Reforma del Estado y Jurisdiccional, con fundamento en el artículo 28 de la Constitución Política del Estado de Baja California, 110 fracción II, 115 fracción I, 116, 117, 118 y demás aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, vengo a presentar **INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 4, 35 y 41 DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, la cual formulo al tenor de la siguiente:

EXPOSICION DE MOTIVOS:

Actualmente la función de catastro urbano tiene como propósito principal la ubicación y registro de bienes inmuebles de uso múltiple, tomando en consideración que su objeto es originar una base de datos que contiene el inventario analítico y registro de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado, cuyo objeto, entre otros, es coadyuvar a controlar, localizar, conocer e identificar las características de los predios registrados, de acuerdo a su denominación y lugar donde estos se ubiquen, la superficie como base para determinar el valor de los inmuebles, así como sus propietarios o poseedores, de igual forma con la contribución del impuesto se logra recaudar a favor del erario público.



Son consideradas como fuentes de acceso público, los registros públicos conforme a las disposiciones que les resulte aplicables, y una de las características que debe tener una fuente de acceso público, es que puedan ser consultadas por la comunidad, sin que exista impedimento por una norma limitativa.

En consecuencia, la información generada en las oficinas de catastro contiene datos personales que deben ser protegidos en cumplimiento a los derechos que en ese ámbito conceden los artículos 6to, fracciones II y III, y 16, párrafo segundo, de la Constitución Federal, de ahí que las oficinas de catastro no se encuentren contemplados en estos ordenamientos jurídicos.

Cabe destacar que si bien es cierto Catastro tiene como objeto el registro de datos que permiten conocer características cuantitativas y cualitativas de los bienes inmuebles enclavados en un determinado territorio, con la finalidad de constituirse en inventario analítico para establecer las políticas públicas procedentes en la materia; lo cierto es que dentro de su finalidad no se encuentra como prioridad el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos relacionados con esos bienes, a diferencia del Registro Público de la Propiedad del Estado.

Considerando que la Constitución Federal en su artículo 27, se ocupa de la propiedad de tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, así como de las modalidades que pueden imponerse a la propiedad privada por el interés público.

El artículo 31 fracción IV, de la misma Constitución, establece como obligación de los mexicanos el contribuir para los gastos públicos municipales. Especial atención merece el artículo 36 fracción I, que señala como otra obligación del ciudadano de la República, inscribirse en el catastro de la municipalidad, declarando la propiedad que el mismo ciudadano tenga.

Artículo 36. Son obligaciones del ciudadano de la República: I. Inscribirse en el catastro de la municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga, la industria, profesión o trabajo de que subsista; así como



también inscribirse en el Registro Nacional de Ciudadanos, en los términos que determinen las leyes. Fracción reformada DOF 06-04-1990.

El artículo 115 Constitucional, en su fracción IV, especifica que los municipios administran libremente su hacienda, pudiendo obtener contribuciones a través de impuestos tales como los aplicados a la propiedad inmobiliaria, a su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles. Por último, el artículo 121 fracción II de la Carta Magna dispone que los bienes muebles e inmuebles que registrarán por la ley del lugar de su ubicación.

En efecto, si bien es cierto que por regla general, se ha estimado por los distintos órganos jurisdiccionales del Poder Judicial de la Federación, cuales son los elementos para acreditar la posesión ya que no basta la simple afirmación hecha bajo protesta de decir verdad para acreditar de manera indiciaria que es titular de un derecho, ya que si bien es cierto no se puede soslayar los requisitos que la propia ley establece, pues no deja de ser solamente una manifestación de una de las partes, motivo por el cual debe acreditarse la existencia de un derecho legítimamente tutelado.

Pero también es verdad que para demostrar de manera indiciaria la sostenida posesión, pueden ofrecerse como prueba entre otras, sentencia, escritura pública donde conste la propiedad del inmueble, certificación del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en la cual conste la propiedad, documento privado de contrato de compraventa debidamente inscrito, inmatriculación judicial o administrativa, certificado de derechos agrarios, fe de hechos ante fedatario público, etcétera. Probanzas que pueden estimarse suficientes para acreditar indiciariamente el derecho que se invoca.



Por lo anterior no existiría una imposibilidad material para acreditar el extremo legal exigido por La Ley del Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California, que a la letra dice:

Artículo 35.- Los propietarios o poseedores legítimos de inmuebles ubicados en el Estado, tienen la obligación de manifestarlos ante la Autoridad Catastral que corresponda, dentro del plazo de quince días hábiles, contados a partir de la fecha en que se adquiriera ese carácter.

Esta obligación comprende la de señalar su domicilio en la localidad del Municipio en que este ubicado el inmueble, así como manifestar, en su caso, el cambio de domicilio.

Igual obligación debe cumplirse, cuando se trate de bienes inmuebles que por su carácter de bienes del dominio público, propiedad de la Federación, del Estado y de los Municipios estén exentos del Impuesto Predial. Esta obligación es extensiva a los ejidos y comunidades agrarias, en los términos del presente ordenamiento y demás disposiciones legales aplicables.

Teniendo en cuenta que los servicios a cargo de las autoridades catastrales, tales como expedir copias certificadas o copias simples de planos y demás documentos relativos a los predios, así como certificados catastrales, sólo se presta a quien compruebe la propiedad o posesión del predio de que se trate o acredite su interés jurídico para obtenerlas, previo pago de los derechos fiscales que determine la Ley de Ingresos del Estado.

Por lo anterior si un propietario o poseedor legítimo desea realizar una inscripción o cambio de contribuyente, deberá demostrar ante la autoridad correspondiente el acto jurídico que contiene la traslación ya sea mediante sentencia judicial, contrato público o privado, inmatriculación judicial o administrativa, certificado de derechos, fe de hechos ante fedatario público, aun cuando no se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, lo anterior para conocer quién es el legítimo poseedor o propietario.



La validez del contrato privado, se ha considerado incluso para demandar la acción reivindicatoria, ya que un contrato privado de compraventa, de cuyo texto se desprende claramente que contiene datos fidedignos que denotan su real autenticidad, es suficiente para estimar probado el derecho de propiedad de la reivindicante, sin que sea necesario que se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, pues esto último sólo tiene efectos declarativos y no constitutivos del derecho adquirido, y con mayor razón prevalece el documento relativo, por ello, es viable que el contrato privado sea útil para inscribirse en Catastro y conocer al poseedor o dueño y contribuyente en el pago, sirva de apoyo la ejecutoria emitida en la Novena Época, por el Segundo Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Segundo Circuito, consultable en el Semanario Judicial de al de la Federación y su Gaceta, Tomo: VI, Octubre de 1997, Tesis: II.2o.C.78 C, Página 719, misma que dice;

ACCIÓN REIVINDICATORIA. ES PROCEDENTE AUN CUANDO EL TÍTULO DE PROPIEDAD NO CONSTE EN ESCRITURA PÚBLICA NI SE ENCUENTRE INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). *El artículo 477 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, entre otros requisitos, exige que para la procedencia de la acción reivindicatoria el actor debe probar la propiedad de la cosa que reclama, pero no requiere que el título del demandante sea perfecto, sino que, en su caso, sea mejor que el del demandado, de ahí que no necesariamente debe constar en escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad. De manera que si la accionante exhibe un contrato privado de compraventa, de cuyo texto se desprende claramente que contiene datos fidedignos que denotan su real autenticidad, tal circunstancia es suficiente para estimar probado el derecho de propiedad de la reivindicante, sin que sea necesario que se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, pues esto último sólo tiene efectos declarativos y no constitutivos del derecho adquirido, y con mayor razón prevalece el documento relativo, si no es objetado y la*



demandada carece de algún título oponible al derecho de propiedad de su contraparte.

Por lo anterior, me permito proponer la reforma al artículo 4, 35 y 41 de la Ley del Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California, lo anterior en los términos del siguiente cuadro de comparación;

TEXTO ACTUAL	TEXTO REFORMADO
<p>ARTICULO 4.-Todos los Bienes Inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado de Baja California, deberán estar inscritos en el Catastro y ser objeto de avalúo, sin importar su tipo de tenencia, régimen jurídico, de propiedad, uso o destino.</p>	<p>ARTICULO 4.-Todos los Bienes Inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado de Baja California, deberán estar inscritos en el Catastro y ser objeto de avalúo, sin importar su tipo de tenencia, régimen jurídico, de propiedad, uso o destino, inscripciones sujetas a lo dispuesto por el artículo 41 de esta Ley.</p>
<p>Artículo 35.- Los propietarios o poseedores legítimos de inmuebles ubicados en el Estado, tienen la obligación de manifestarlos ante la Autoridad Catastral que corresponda, dentro del plazo de quince días hábiles, contados a partir de la fecha en que se adquiriera ese carácter.</p>	<p>Artículo 35.- Los propietarios o poseedores legítimos de inmuebles ubicados en el Estado, tienen la obligación de manifestarlos ante la Autoridad Catastral que corresponda, dentro del plazo de quince días hábiles, contados a partir de la fecha en que se adquiriera ese carácter. Lo anterior dando cumplimiento a los requisitos previstos en el artículo 41 de esta Ley.</p>
<p>Esta obligación comprende la de señalar su domicilio en la localidad del</p>	



<p>Municipio en que este ubicado el inmueble, así como manifestar, en su caso, el cambio de domicilio.</p> <p>Igual obligación debe cumplirse, cuando se trate de bienes inmuebles que por su carácter de bienes del dominio público, propiedad de la Federación, del Estado y de los Municipios estén exentos del Impuesto Predial. Esta obligación es extensiva a los ejidos y comunidades agrarias, en los términos del presente ordenamiento y demás disposiciones legales aplicables.</p> <p>ARTÍCULO 41.- Las manifestaciones a que se refiere el Artículo 35 de la presente Ley se harán en las formas que al respecto autorice la Autoridad Catastral, expresándose todos los datos que caractericen al bien inmueble y anexando los documentos y planos respectivos.</p> <p>Los planos a que se refiere el párrafo anterior, deberán contener los datos topográficos y dibujarse a las escalas y con las características que la Autoridad Catastral determine.</p>	<p>Esta obligación comprende la de señalar su domicilio en la localidad del Municipio en que este ubicado el inmueble, así como manifestar, en su caso, el cambio de domicilio.</p> <p>Igual obligación debe cumplirse, cuando se trate de bienes inmuebles que por su carácter de bienes del dominio público, propiedad de la Federación, del Estado y de los Municipios estén exentos del Impuesto Predial. Esta obligación es extensiva a los ejidos y comunidades agrarias, en los términos del presente ordenamiento y demás disposiciones legales aplicables.</p> <p>ARTICULO 41.- Las manifestaciones a que se refiere el Artículo 35 de la presente Ley se harán en las formas que al respecto autorice la Autoridad Catastral, expresándose todos los datos que caractericen al bien inmueble y anexando los documentos que contengan la traslación de dominio o demuestren ser poseedor ya sea en sentencia judicial, contrato público o privado, inmatriculación judicial o administrativa, certificado de</p>
---	--



	<p>derechos agrarios, fe de hechos ante fedatario público, aun cuando no se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y en su caso los planos respectivos.</p> <p>Los planos a que se refiere el párrafo anterior, deberán contener los datos topográficos y dibujarse a las escalas y con las características que la Autoridad Catastral determine.</p>
--	--

Por lo anteriormente expuesto y fundado me permito someter a esta Honorable Asamblea la aprobación de la referida **INICIATIVA** con proyecto de decreto por la que se reforman **INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 4, 35 y 41 DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**, para quedar como sigue:

DECRETO

ARTICULO 4.-Todos los Bienes Inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado de Baja California, deberán estar inscritos en el Catastro y ser objeto de avalúo, sin importar su tipo de tenencia, régimen jurídico, de propiedad, uso o destino, **inscripciones sujetas a lo dispuesto por el artículo 41 de esta Ley.**

Artículo 35.- Los propietarios o poseedores legítimos de inmuebles ubicados en el Estado, tienen la obligación de manifestarlos ante la Autoridad Catastral que corresponda, dentro del plazo de quince días hábiles, contados a partir de la fecha en que se adquiriera ese carácter. **Lo anterior dando cumplimiento a los requisitos previstos en el artículo 41 de esta Ley.**



Esta obligación comprende la de señalar su domicilio en la localidad del Municipio en que este ubicado el inmueble, así como manifestar, en su caso, el cambio de domicilio.

Igual obligación debe cumplirse, cuando se trate de bienes inmuebles que por su carácter de bienes del dominio público, propiedad de la Federación, del Estado y de los Municipios estén exentos del Impuesto Predial. Esta obligación es extensiva a los ejidos y comunidades agrarias, en los términos del presente ordenamiento y demás disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 41.- Las manifestaciones a que se refiere el Artículo 35 de la presente Ley se harán en las formas que al respecto autorice la Autoridad Catastral, expresándose todos los datos que caractericen al bien inmueble y anexando los documentos **que contengan la traslación de dominio o demuestren ser poseedor ya sea en sentencia judicial, contrato público o privado, inmatriculación judicial o administrativa, certificado de derechos agrarios, fe de hechos ante fedatario público, aun cuando no se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio** y en su caso los planos respectivos.

Los planos a que se refiere el párrafo anterior, deberán contener los datos topográficos y dibujarse a las escalas y con las características que la Autoridad Catastral determine.

ARTICULO TRANSITORIO

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

Atentamente



GRUPO PARLAMENTARIO MORENA

ARA

DIPUTADA MARIA DEL ROCIO ADAME MUÑOZ
INTEGRANTE DE LA XXIV LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA