



XVII LEGISLATURA

**Sergio
Polanco**
Diputado V Distrito
morena
La esperanza de México

"2025, AÑO DEL CINCUENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR"
"2025, AÑO DEL PADRE EUSEBIO FRANCISCO KINO"
"2025, AÑO DE LA MUJER INDÍGENA Y AFROMEXICANA"

**DIPUTADA LIC. ALONDRA TORRES GARCÍA.
PRESIDENTA DE LA DIPUTACIÓN PERMANENTE
DEL SEGUNDO PERIODO DE RECESO
CORRESPONDIENTE AL PRIMER AÑO DE
EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE LA DÉCIMO
SÉPTIMA LEGISLATURA DEL HONORABLE
CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.
PRESENTE.**

HONORABLE ASAMBLEA:

Diputado **SERGIO POLANCO SALAICES**, representante del **V** Distrito Electoral e integrante de la Fracción Parlamentaria de **MORENA**, conforme a las facultades que me otorgan la fracción **II** del numeral **57** de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur y el Artículo **100** fracción **II** y demás relativos de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, me permito presentar ante esta soberanía:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO MEDIANTE LA CUAL SE ADICIONA EL ARTÍCULO 241 BIS Y DEROGAN LAS FRACCIONES XI, XII Y XXIII AL ARTÍCULO 241 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR. EN MATERIA DE FRAUDE INMOBILIARIO.



XVII LEGISLATURA



OBJETO DE LA INICIATIVA

La presente iniciativa tiene como objeto la creación del tipo penal de fraude inmobiliario dentro de nuestro Código Penal, por el cual se busca proteger la economía de las familias sudcalifornianas y fortalecer la certeza jurídica en el sector inmobiliario.

En consideración de lo apuntado, pongo de su atención Compañeras Diputadas y Diputados, la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho a la vivienda consagrado en el párrafo octavo del Artículo 4o de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que toda persona tiene derecho a disfrutar de una vivienda adecuada, y que la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios para alcanzar tal objetivo.

Así también, en el párrafo séptimo del numeral 13 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, se establece que todos los habitantes del Estado tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna, de calidad y sustentable, que sea la base de su patrimonio familiar, como objetivo de la permanente superación del nivel de vida de la población.



XVII LEGISLATURA



Así las cosas, la vivienda y el acceso a la misma se consideran como un derecho y una necesidad básica para todo ser humano, ya que no solo nos proporciona un espacio en el cual podemos resguardarnos físicamente, también se constituye en el lugar en el cual desarrollamos nuestra vida familiar.

Esta necesidad natural de contar con una vivienda y el encarecimiento del mercado inmobiliario, muchas personas se ven atraídas por aparentes oportunidades de ventas de bienes inmuebles a bajo precio o supuestas oportunidades de venta, lucrándose con la desesperación y necesidad apremiante del ciudadano.

Precisamente, en Baja California Sur, el crecimiento del sector inmobiliario ha generado un aumento significativo de operaciones de compraventa y arrendamiento de bienes inmuebles, sin embargo de manera paralela se han detectado prácticas fraudulentas que afectan gravemente a la ciudadanía: ventas de lotes sin encontrarse aprobadas las autorizaciones o bien dentro de terrenos irregulares o en zonas consideradas no urbanizables o de alto riesgo, ventas dobles de terrenos, falsificación de documentos de propiedad, suplantación de propietarios, arrendamientos sin autorización y otros actos ilícitos que lesionan el gravemente el patrimonio de las familias sudcalifornianas.

Actualmente, el Código Penal del Estado contempla en las fracciones **XI, XII** y **XXIII** del artículo **241**, relativo al Fraude Especifico, diversas hipótesis que se relacionan con la venta fraudulenta de bienes inmuebles, sin embargo se considera



XVII LEGISLATURA

que la penalidad prevista para sancionar este tipo de conductas no refleja la gravedad de este tipo de conductas cometidas en el ámbito inmobiliario, por lo que se estima que en estos casos, la pena debe ser más severa, ya que el fraude inmobiliario no solo ocasiona un perjuicio patrimonial a las víctimas, sino que también genera inseguridad jurídica, desalienta la inversión y debilita la confianza ciudadana en las instituciones y genera además problemas relacionados con el correcto desarrollo urbano.

Atendiendo a dichas problemáticas veo la oportunidad de crear un tipo agravado que se ocupe de forma particular en agrupar las conductas fraudulentas relacionadas con el tema inmobiliario y que a la par, como se señaló anteriormente, sancione de manera ejemplar a quienes, mediante engaños, afectan el derecho de propiedad, el patrimonio y la seguridad jurídica de las personas.

Con esta intención se propone trasladar la hipótesis referidas del fraude específico al nuevo tipo penal de fraude inmobiliario, traslación de tipo que no generaría impunidad, ya que con la derogación de las fracciones previstas en el artículo actual y su traslado al nuevo tipo, no desaparecen las hipótesis delictivas que se derogan, si no que se ubican estructuralmente en otro tipo penal que castiga más severamente la conducta antisocial que nos ocupa.

De igual forma, se considera incluir en este nuevo tipo de Fraude Inmobiliario, otros tipo de conductas que afectan a las ciudadanas y ciudadanos que desean adquirir un bien inmueble, como lo son los actos de promoción o colocación de



XVII LEGISLATURA

publicidad, ofreciendo lotes o fracciones sobre predios de un fraccionamiento no autorizado a sabiendas que estos no cuentan con los permisos o autorizaciones de quienes son autoridades competentes, enganchándolos para que estos compren terrenos irregulares, conducta que se considera debe ser castigada aun y cuando no se concrete propiamente la venta, a fin de disuadir el principio del engaño y que no se aprovechen del desconocimiento de los ciudadanos respeto de la legalidad de los inmuebles que se ofertan.

Así mismo, aprovechando el avance de las tecnologías, los delincuentes utilizan anuncios falsos y llevan a cabo transacciones fraudulentas, suplantación de identidad a través de creación de documentos falsos y hacerse pasar por los propietarios legítimos.

También se aprovechan de los famosos remates bancarios para ofrecer en precios atractivos propiedades en supuesto remate, solicitando adelantos o el pago total del inmueble ofertado antes de formalizar ante Notario la compraventa, por lo que una vez que los defraudadores reciben el recurso, desaparecen y los compradores engañados pierden su patrimonio.

Es por ello, que con esta propuesta legislativa se busca proteger la economía de las familias sudcalifornianas, fortalecer la certeza jurídica en el sector inmobiliario y enviar un mensaje claro de que no habrá impunidad para quienes se aprovechen de la buena fe de la ciudadanía.



XVII LEGISLATURA



Con base en lo todo expresado en la presente propuesta legislativa, Legisladoras y Legisladores, propongo el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO:

EL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR,

DECRETA:

SE ADICIONA EL ARTÍCULO 241 BIS Y DEROGAN LAS FRACCIONES XI, XII Y XXIII AL ARTÍCULO 241 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR. EN MATERIA DE FRAUDE INMOBILIARIO.

Artículo Único. Se **ADICIONA** el artículo **241 Bis** y **DEROGAN** las fracciones **XI, XII** y **XXIII** al artículo **241** del Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, para quedar como sigue:

Artículo 241. . . . (Igual)

I. a la **X.** . . . **(Igual)**

XI. Se deroga

XII. Se deroga;

XIII. a la **XXII.** . . . **(Igual)**

XXIII. Se deroga.

Artículo 241 Bis.- Fraude Inmobiliario. Se le impondrán de tres a once años de prisión y multa de hasta trescientos días, a quien:



XVII LEGISLATURA

- I.** Ordene o realice cualquier acto de promoción o colocación de publicidad, ofreciendo lotes o fracciones sobre predios de un fraccionamiento no autorizado a sabiendas que estos no cuentan con los permisos o autorizaciones de la o las autoridades competentes;
- II.** Fraccione o transfiera por sí o por interpósita persona, la propiedad o la posesión sobre un terreno urbano o rústico, sin previo permiso de las autoridades competentes o sin haber satisfecho los requisitos establecidos en las leyes de la materia para su autorización, siempre que se haya recibido el precio pactado o parte de él;
- III.** Reciba o participe en la recaudación de cuotas o rentas en efectivo o en especie, a título de gestión, administración, representación o derecho de permanencia en el inmueble al que se refiere la fracción anterior, de las personas o familias que conforman el asentamiento humano irregular;
- IV.** La persona física o jurídica que enajene bienes inmuebles pertenecientes a un conjunto habitacional, fraccionamiento o condominios, cuya construcción se llevó a cabo en predios ubicados en zonas o áreas consideradas no urbanizables o de riesgo grave o de alto riesgo en los planes o programas estatales y municipales de desarrollo urbano o en los atlas de riesgos nacional, estatal o municipal expedidos por las autoridades competentes, ocultando al comprador esta condición o habiendo obtenido las licencias correspondientes, oculten al comprador que no eran mitigables o que no se realizaron las obras de mitigación en términos de la legislación en la materia; o
- V.** Engañe, simule, manipule, venda o pretenda hacerlo, o induzca al error a otra persona respecto a la existencia, condiciones, valor o derechos sobre inmuebles ofrecidos en subasta o remate por instituciones bancarias o financieras.



XVII LEGISLATURA



TRANSITORIOS

Primero.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

Segundo.- Los procedimientos penales que se estén substanciando a la entrada en vigor del presente Decreto se seguirán conforme a las disposiciones vigentes al momento de la comisión de los hechos.

A las personas que hayan cometido un delito de los contemplados en el presente Decreto con anterioridad a su entrada en vigor, les serán aplicables las disposiciones vigentes en el momento en que se haya cometido.

DADO EN LA SALA DE SESIONES “JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN” DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS VEINTISÉIS DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

ATENTAMENTE

**DIP. SERGIO POLANCO SALAICES.
V DISTRITO LOCAL ELECTORAL
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE B.C.S.
XVII LEGISLATURA**