

CIUDAD DE MÉXICO A 22 DE ABRIL DE 2025

**DIP. MARTHA SOLEDAD ÁVILA VENTURA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA,
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE
MÉXICO, III LEGISLATURA.
PRESENTE**

Honorable Congreso de la Ciudad de México:

La que suscribe **Diputada Ana Luisa Buendía García**, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA en el Congreso de la Ciudad de México III Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122 Apartado A, fracciones I y II párrafo cinco, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 29 Apartado D, inciso a), y 30 numeral 1, inciso b), ambos de la Constitución Política; Artículos 12 fracción II, y 13 fracción LXIV de la Ley Orgánica del Congreso; Artículos 5 fracciones I y II, 82, 95 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso, todos ordenamientos de esta Ciudad de México, someto a consideración del Pleno la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UN PÁRRAFO AL ARTÍCULO 2325 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE BILLETES DE DEPÓSITO EN VENTAS JUDICIALES**, lo anterior al tenor de las siguientes consideraciones:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda es uno de los pilares fundamentales de la sociedad y un derecho esencial para el bienestar de las personas. No solo proporciona

seguridad y estabilidad, sino que también influye en el desarrollo económico y social de las comunidades. Adquirir una vivienda suele ser una de las decisiones más importantes en la vida de una persona, ya que implica una inversión significativa y un compromiso financiero a largo plazo.

Sin embargo, el proceso de compra y venta de bienes inmuebles está sujeto a diversos factores económicos y legales. Cuando un comprador adquiere una vivienda mediante un crédito hipotecario, debe cumplir con los pagos acordados con la institución financiera. En algunos casos, debido a dificultades económicas o cambios inesperados en la situación personal del deudor, el pago de la hipoteca se vuelve insostenible.

Cuando el deudor no puede cubrir la totalidad del inmueble, los bancos y otras entidades financieras pueden iniciar un proceso de ejecución hipotecaria, el cual culmina en una venta judicial. Este procedimiento permite a los acreedores recuperar parte del dinero prestado al deudor mediante la venta del inmueble a un tercero. Es un mecanismo que busca reducir las pérdidas del banco y garantizar el cumplimiento de los contratos de crédito.

El proceso de venta judicial inicia cuando el banco determina que el deudor ha incumplido con los pagos durante un periodo prolongado. En este punto, se notifica al deudor sobre la situación y se le da la oportunidad de regularizar su deuda o negociar una alternativa de pago. Si no logra resolver el problema, la entidad financiera procede con la ejecución hipotecaria, presentando una demanda ante el tribunal correspondiente.

Una vez que el caso llega a instancias judiciales, el juez revisa las pruebas y dicta sentencia autorizando la subasta del inmueble. Esta subasta se realiza

públicamente, y cualquier interesado puede participar en la compra del bien. La venta judicial suele establecer un precio base, y los postores presentan ofertas con la intención de adquirir la propiedad al mejor precio posible.

El dinero obtenido de la subasta se destina principalmente a cubrir la deuda pendiente del deudor con el banco. Si el monto obtenido es superior a la deuda, el excedente se devuelve al propietario original. Sin embargo, si el monto de la venta es insuficiente para liquidar la deuda total, el deudor sigue siendo responsable por el saldo restante, lo que puede derivar en otros procesos de cobro.

Las ventas judiciales representan una oportunidad para compradores que buscan adquirir propiedades a precios más accesibles que los del mercado convencional. Sin embargo, también conllevan riesgos, ya que los inmuebles subastados pueden tener problemas legales o requerir reparaciones significativas. **Por ello, quienes participan en este tipo de adquisiciones deben analizar cuidadosamente la información sobre la propiedad y el proceso legal involucrado.**

Para los bancos, las ventas judiciales no son la opción ideal, ya que prefieren evitar los costos legales y administrativos asociados a estos procedimientos. Por ello, muchas instituciones financieras buscan soluciones alternativas como la reestructuración de deuda o la negociación con el deudor antes de llegar a la ejecución hipotecaria. Estas opciones pueden permitir que el propietario conserve su vivienda y evite el desgaste de un proceso judicial.

En suma, la vivienda es un derecho y una necesidad fundamental, pero su adquisición conlleva responsabilidades económicas importantes. Cuando un

deudor no puede cumplir con sus obligaciones, los bancos recurren a procesos de venta judicial para recuperar parte del dinero prestado. Aunque este mecanismo permite que nuevos compradores accedan a propiedades, también implica una serie de consideraciones legales y financieras que deben analizarse con cuidado.

Por poner un ejemplo, algunos de los riesgos que existen al adquirir una propiedad mediante un remate bancario incluyen aspectos legales, financieros y operativos que pueden afectar significativamente al comprador:

- Falta de acceso y desconocimiento del estado del inmueble: En muchos casos, la propiedad sigue ocupada por el deudor que se encuentra en litigio con el banco, lo que impide que el posible comprador pueda inspeccionarla antes de la compra. Como resultado, es difícil conocer sus condiciones estructurales, el estado de mantenimiento y posibles daños ocultos.
- Deudas acumuladas: Es común que el propietario original haya dejado de pagar obligaciones como el mantenimiento del edificio, el predial, el agua y otros servicios. Al adquirir el inmueble en remate, el comprador hereda todas estas deudas, lo que puede representar un gasto mayor al esperado y afectar la viabilidad financiera de la compra.
- Obligaciones fiscales: En una compraventa tradicional, el vendedor paga los impuestos correspondientes antes de la transferencia del inmueble. Sin embargo, en el caso de un remate bancario, el comprador asume la responsabilidad de liquidar estos tributos, lo

que implica un desembolso adicional que no siempre se contempla desde el inicio.

- Exigencia de pago en efectivo: Para participar en un remate bancario, se requiere contar con el dinero en efectivo, ya que los bancos y las instituciones involucradas no aceptan créditos hipotecarios ni otros mecanismos de financiamiento. Esto limita el acceso a estas oportunidades a aquellos que disponen de capital inmediato, reduciendo las opciones para quienes dependen de préstamos.
- Conflictos con los ocupantes actuales: Comprar la propiedad legalmente no garantiza que los actuales ocupantes la abandonen de inmediato. En muchos casos, el nuevo propietario debe iniciar procesos legales para desalojar a los residentes, lo que puede representar gastos adicionales y retrasos en la posesión del inmueble.

Uno de los mayores problemas surge del punto número 4, ya que la necesidad de contar con capital inmediato ha generado un mercado paralelo de fraudes inmobiliarios. Algunos individuos y organizaciones han establecido empresas fraudulentas que ofrecen remates bancarios a precios sumamente atractivos para captar compradores desprevenidos.

Estas empresas suelen operar desde oficinas elegantes y utilizar nombres sofisticados para generar confianza. A través de estrategias de persuasión, aseguran a los interesados que podrán adquirir la propiedad una vez que el juez emita la sentencia definitiva. Como parte del proceso,

les solicitan un anticipo que puede llegar hasta el 50% del precio final con la supuesta finalidad de agilizar los trámites legales.

El problema radica en que, con el paso de los meses, la propiedad nunca se entrega a los compradores. Cuando intentan obtener respuestas, se encuentran con que las oficinas han cerrado y los responsables han desaparecido junto con el dinero depositado. Estas situaciones han generado pérdidas económicas importantes para quienes caen en el engaño y han contribuido a la percepción de riesgo en el mercado de remates bancarios.

Por ello, es fundamental investigar cuidadosamente la legitimidad de cualquier empresa o intermediario que ofrezca remates inmobiliarios, verificar directamente con las instituciones financieras responsables y contar con asesoría legal antes de realizar cualquier pago o compromiso financiero.

La presente iniciativa tiene como objetivo abordar los riesgos y fraudes que existen en el mercado de remates judiciales de bienes inmuebles. Actualmente, las personas que desean adquirir una propiedad mediante este mecanismo deben contar con el dinero en efectivo, lo que ha facilitado la aparición de empresas fraudulentas que engañan a compradores desprevenidos, solicitando anticipos sin garantizar la entrega de la vivienda. Ante esta problemática, es fundamental establecer medidas que protejan a los compradores y brinden transparencia en el proceso de adquisición de propiedades mediante remate.

Para garantizar mayor seguridad jurídica y evitar fraudes, la iniciativa propone modificar el Código Civil para que todas las ventas judiciales de inmuebles se realicen exclusivamente mediante billete de depósito ante la autoridad judicial. Este mecanismo permitiría que los pagos sean administrados directamente por el órgano jurisdiccional, asegurando que los fondos depositados sean utilizados conforme a la resolución del caso y evitando intermediaciones que puedan ser utilizadas para estafas. Además, fortalecería la confianza de los compradores al contar con un sistema regulado y supervisado por la autoridad competente.

La implementación de esta reforma contribuiría a la transparencia y legalidad en los procesos de remate judicial, brindando mayor certeza a los compradores y reduciendo el impacto de prácticas fraudulentas en el mercado inmobiliario. Con ello, se fomentaría la adquisición segura de bienes inmuebles, protegiendo el patrimonio de las familias y promoviendo un sistema más justo en la ejecución de garantías hipotecarias. Así, esta iniciativa busca fortalecer el marco legal para mejorar la seguridad financiera y jurídica en la compra de propiedades en remate.

FUNDAMENTACIÓN LEGAL Y O CONSTITUCIONAL

Primero. La constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su artículo 4 párrafo octavo de manera literal que **“toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”**.

Segundo. La Constitución Política de la Ciudad de México en su artículo 9, apartado E Derecho a la Vivienda señala de manera literal que:

"E. Derecho a la vivienda

1. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.

2. Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos, conexión a la red de agua potable, captadores de agua pluvial y sistemas que permitan su reúso y saneamiento, energía y servicios de protección civil.

3. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.

4. Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda.

5 las Unidades Habitacionales tendrán un presupuesto público para fortalecer su mejoramiento y mantenimiento, priorizando las de interés social, cuya asignación en cada ejercicio presupuestal será determinada de conformidad con las reglas de operación que se emitan."

En razón de lo anterior la propuesta quedaría de la siguiente manera:

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL	
TEXTO VIGENTE	PROPUESTA DE REFORMA Y ADICIÓN
<p>ARTICULO 2325.- Por regla general las ventas judiciales se harán en moneda efectiva y al contado, y cuando la cosa fuere inmueble pasará al comprador libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles.</p> <p>Sin correlativo.</p>	<p>ARTICULO 2325.- Por regla general las ventas judiciales se harán en moneda efectiva y al contado, y cuando la cosa fuere inmueble pasará al comprador libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles.</p> <p>En todas las ventas judiciales de bienes inmuebles, el pago deberá efectuarse exclusivamente mediante billete de depósito ante la autoridad judicial competente, garantizando la transparencia y seguridad en la transacción.</p>

Con base en los razonamientos antes precisados, la suscrita Diputada, propone al Pleno de este Congreso de la Ciudad de México III Legislatura, la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UN PÁRRAFO AL ARTÍCULO 2325 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE BILLETES DE DEPÓSITO EN VENTAS JUDICIALES**, para quedar de la siguiente manera:

DECRETO

ÚNICO. Se adiciona un párrafo al artículo 2325 del Código Civil para la Ciudad de México, para quedar como sigue:

ARTICULO 2325.- ...

En todas las ventas judiciales de bienes inmuebles, el pago deberá efectuarse exclusivamente mediante billete de depósito ante la autoridad judicial competente, garantizando la transparencia y seguridad en la transacción.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. Remítase a la Jefatura de Gobierno para su publicación y promulgación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Dado en el Recinto del Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura, a los 22 días del mes de abril del año dos mil veinticinco.

ATENTAMENTE


DIP. ANA BUENDÍA GARCÍA
DISTRITO IV

Título	Iniciativa Ventas judiciales
Nombre de archivo	VENTAS_JUDICIALES..._22_de_abril.docx
Id. del documento	beab46d3c173b0be1879f24952a7e9d5b2c2710b
Formato de la fecha del registro de auditoría	DD / MM / YYYY
Estado	● Firmado

Historial del documento



11 / 04 / 2025
19:43:18 UTC

Enviado para firmar a ANA LUISA BUENDÍA GARCÍA
(analuisa.buendia@congresocdmx.gob.mx) por
analuisa.buendia@congresocdmx.gob.mx.
IP: 189.201.98.242



11 / 04 / 2025
19:43:24 UTC

Visto por ANA LUISA BUENDÍA GARCÍA
(analuisa.buendia@congresocdmx.gob.mx)
IP: 189.201.98.242



11 / 04 / 2025
19:43:54 UTC

Firmado por ANA LUISA BUENDÍA GARCÍA
(analuisa.buendia@congresocdmx.gob.mx)
IP: 189.201.98.242



COMPLETADO

11 / 04 / 2025
19:43:54 UTC

Se completó el documento.