



DIP. JESÚS SESMA SUÁREZ
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA
PRESENTE.

DIEGO ORLANDO GARRIDO LÓPEZ, Diputado integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional del Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 29, Apartado D, inciso a), f) y r); y 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política; 12, fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso; y 5, fracción I; 95, fracción II; 96; y 118 del Reglamento de Congreso, todos ordenamientos de la Ciudad de México, someto a la consideración de este Órgano Legislativo la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DE LA LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y DE LA LEY DEL NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE PREVENCIÓN DEL DELITO DE DESPOJO**, al tenor de lo siguiente:

TÍTULO DE LA PROPUESTA

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DE LA LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y DE LA LEY DEL NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE PREVENCIÓN DEL DELITO DE DESPOJO.

OBJETIVO DE LA INICIATIVA

La presente iniciativa tiene como objetivo el de modificar el marco normativo con la finalidad de sancionar más enérgicamente a las personas que cometan el delito de despojo; así



como ofrecer seguridad y certeza jurídica a las y los ciudadanos propietarios de cualquier inmueble ante la invasión de personas que pretenden adueñarse de sus bienes ilegítimamente. Además se faculta a las personas Notarias de la Ciudad de México a intervenir para investigar sobre la certeza de derechos de propiedad para efectos de que el bien jurídicamente tutelado sea restituido a su legítimo dueño como garantía de los derechos humanos de las personas en materia de vivienda y propiedad privada.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

La actual crisis de acceso a la vivienda en la Ciudad de México es una realidad que enfrentan los ciudadanos, de acuerdo con datos recopilados por un diario de circulación nacional¹, se asegura que sólo 8% de los habitantes de la capital mexicana puede pagar 85% de las casas y departamentos disponibles en la entidad. La brecha entre los precios de las viviendas y la capacidad de pago de los capitalinos se abre cada vez más, así lo señala la fuente. De ahí que el delito de despojo se ha incrementado en los últimos años, pero especialmente en la Ciudad de México. El incremento de este delito se debe a varios factores, ya sea económicos, sociales y políticos.

Este delito se ha incrementado de manera alarmante, pues de enero de 2018 a diciembre de 2024, se reportaron 27.086 denuncias por despojo. De enero a junio de 2025, se han denunciado 1901 despojos en la Ciudad de México. En total, desde el 2018 a la fecha se han reportado 28,987 despojos en la Ciudad, casi 12 despojos diarios se dan en la Capital del país.

Desglosando los datos que expone la misma Fiscalía, entre 2018 y 2024, el delito de despojo en la Ciudad de México ha aumentado de manera considerable, siendo los años más críticos con más de la mitad de los casos ocurriendo entre 2020 y 2022.

¹ <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/crisis-habitacional-cdmx-viviendas-fuera-alcance-92-poblacion-20250610-763009.html>



Las alcaldías con mayor incidencia de despojos entre 2018 y febrero de 2024 son Gustavo A. Madero (GAM), con 3 231 carpetas; Iztapalapa, que registra 3 374; y Cuauhtémoc, con 2225. Le siguen Tlalpan, con 1 840; Benito Juárez, que acumula 1 417; Coyoacán, con 1344, y Miguel Hidalgo, con 1 390 despojos en el mismo lapso.

Por lo que hace al año 2025, de acuerdo a datos del del Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública, en la CDMX, de enero a junio de este año, se han iniciado 1941 carpetas de investigación, por otro lado, la Fiscalía de Justicia de la Ciudad de México informa que de enero a junio de 2025, existen 1901 denuncias por despojo ante dicha Fiscalía.

Con los datos oficiales, se puede asegurar que, desde 2018 a junio de 2025, se han denunciado 28,987 despojos, lo que implica que se han afectado a igual número de familias a las que se les ha quitado su derecho a la vivienda y el patrimonio que crearon durante años de trabajo y esfuerzo.

Si el aumento de denuncias por despojo es alarmante, es más alarmante el problema de impunidad pues el número de carpetas judicializadas es mínimo y la recuperación de predios no es consistente con el número de denuncias. De acuerdo a la Fiscal Bertha Alcalde Luján se han recuperado 265 inmuebles y devuelto 196 a sus legítimos propietarios. También se reportaron 94 personas detenidas en flagrancia durante 29 remisiones, realizadas entre enero y el 27 de julio del presente año. Estos datos que brinda la Fiscal nos dan una idea de que menos del 0.2% de los denunciante de despojo han obtenido la restitución de sus inmuebles.

Este delito produce varias afectaciones al Estado y a sus ciudadanos, vulnera el derecho a la propiedad privada, que es un pilar para el desarrollo e integridad de las personas, por ello, en la medida que se garantice este derecho, se garantizará que existan las condiciones para la construcción y oferta de vivienda. Cuando la vivienda es susceptible de ser invadida o despojada, las inversiones disminuyen, y de manera proporcional la oferta y el precio de



la vivienda también se encarece. El Estado debe garantizar que el patrimonio de sus ciudadanos este a salvo y disponible al comercio, para que más personas tengan acceso a la vivienda, ya sea en arrendamiento o en venta.

Delitos como el despojo o la invasión de predios afecta de manera importante el flujo de inversión y el crecimiento de las economías locales. Cuando decrece la inversión en el mercado inmobiliario, consecuentemente otras ramas de la economía también desaceleran sus actividades, provocando disminución de construcción y el mantenimiento de obras e inmuebles y también se encarece el crédito para financiar obras. En la medida que el mercado inmobiliario y la propiedad privada se encuentre en un entorno de incertidumbre jurídica y ausencia de estado de Derecho, el financiamiento directo por medio de la oferta crediticia se encarece y disminuye su acceso para los sectores de menos capacidad económica, es decir, el crédito a la vivienda es más caro y los intereses aumentan, disminuyendo la capacidad de gasto para otras actividades.

Para quien sufre el despojo de una propiedad, los gastos por el litigio pueden costar cientos o a veces hasta millones de pesos. Los gastos de honorarios de abogados, peritaje y gastos inherentes a los procedimientos judiciales, pueden afectar de manera catastrófica los gastos de una familia, afectando de manera contundente la viabilidad financiera de quien tiene que acudir a las autoridades a litigar un asunto de esta naturaleza.

Los litigios y las ejecuciones de restitución de un inmueble pueden durar años, en el transcurso de ese tiempo el dueño legítimo del predio puede perder también la posibilidad de obtener un ingreso por el arrendamiento o verse obligado a erogar un gasto en arrendar por su lado si el inmueble despojado era donde habitaba. El delito de despojo inhibe la oportunidad de que predios puedan ser explotados comercialmente y se generen empleos y oportunidades de inversión que fomenten mercados de consumidores de productos y servicios.



Una vez que se recupera un inmueble despojado, las inversiones para restaurar un inmueble invadido también son generalmente exageradamente altos y que pueden superar el valor del inmueble, esta inversión puede llegar a ser irrecuperable y tiene una afectación el deterioro de estos inmuebles que no sólo afecta al propietario, también afecta el entorno urbano y desincentiva la inversión en zonas donde el despojo es más común.

Paralelamente al despojo, se cometen otros delitos que afectan no sólo a los propietarios de los inmuebles, sino también a los que viven en los inmuebles aledaños al predio invadido. Al delito de despojo se acompaña la violencia y la amenaza, utilización del inmueble para cometer otros ilícitos, como venta ilegal de productos, prestación de servicios no contemplados en los programas de desarrollo urbano y delitos de alto impacto, como narcotráfico o secuestro. Permitir el despojo, conlleva tolerar la comisión de otros delitos que también afectan a la comunidad

Sin embargo, es importante precisar que el derecho humano a la propiedad, “Es el derecho que tiene toda persona de usar, gozar, disfrutar y disponer *[sic]* sus bienes de acuerdo a la ley.”²; y que contar con una vivienda digna y hacerse de un patrimonio es una prioridad, un derecho humano a la que toda persona aspira genuinamente. Esto ha ocasionado que los ciudadanos en aras de vislumbrar tal posibilidad, se vean atraídos por la oferta de supuestos inmuebles en remate de instituciones bancarias, a precios por debajo del precio de mercado y que se antojan atractivos para los particulares, viendo en estos una posibilidad de adquirir un patrimonio o incrementar el ya existente.

Estas circunstancias han sido aprovechadas por algunas personas sin escrúpulos, ya que actualmente se han incrementado las estafas por parte de particulares y “empresas inmobiliarias” que ofrecen supuestos remates bancarios y cometen fraudes a ciudadanos interesados en adquirir una propiedad bajo este esquema.

² <https://www.cndh.org.mx/derechos-humanos/derecho-la-propiedad>



El aumento de la comisión de fraudes en la Ciudad de México mediante la oferta de supuestos remates inmobiliarios se ha tornado en un serio problema, que es necesario abordar, y desde luego, atender.

Una de las fuentes consultadas³ señaló que los fraudes inmobiliarios aumentaron alrededor de un 70% anual al cierre de 2024, de acuerdo a lo expuesto por el general manager de Propiedades.com.

La plataforma determinó que los principales tipos de fraudes a la hora de hacer una transacción inmobiliaria tienen que ver con propiedades inexistentes, cobro de apartados, preventas sin documentos, obras inconclusas, remates, subarriendos, traspasos ilegales, anuncios falsos y hasta el robo de identidad.

Señaló la fuente que la capital es la entidad con mayor riesgo a ser víctima de fraudes inmobiliarios, “Más del 50 por ciento de los fraudes están asociados a las ciudades con mayores transacciones, en ellos Ciudad de México es quién está en primer lugar, sobre todo porque es uno de los mercados que más interés genera”.

Los fraudes suelen comenzar con anuncios en redes sociales, páginas web poco conocidas. Las publicaciones muestran propiedades atractivas, ubicadas en zonas urbanas y a precios muy por debajo del promedio. Los estafadores alegan que se trata de remates bancarios urgentes o juicios hipotecarios en proceso, y presionan a los interesados para que depositen un anticipo con rapidez. Así lo detalló la fuente consultada⁴, añadiendo que una vez que la persona realiza el pago, los estafadores desaparecen o continúan pidiendo más dinero bajo pretextos como gastos notariales, adeudos o “liberaciones” judiciales. En muchos casos, las casas no existen, no están en remate, o ni siquiera pertenecen a quien

³ <https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/2024/12/26/intentos-de-fraudes-inmobiliarios-en-linea-aumentan-70-este-ano/>

⁴ <https://www.avisooportuno.mx/blog/inmuebles/cuidado-con-las-casas-en-remate-hipotecario-asi-operan-las-estafas-mas-comunes-en-mexico>



las ofrece. Además, los supuestos vendedores pueden usar documentos alterados para dar apariencia de legalidad.

Por ello la fuente recomienda a sus lectores que antes de considerar la compra de una casa en remate, es fundamental investigar a fondo, consultar con un notario o abogado especializado y verificar la existencia del inmueble en registros públicos.

Pero sobre todo se considera indispensable cerciorarse de la existencia real de los derechos litigiosos del inmueble en remate, para evitar ser víctima de un fraude.

Es importante sin embargo señalar que además de esta actividad fraudulenta, existe otra problemática que a menudo se presenta en este ramo, cuando se acude a los servicios de personas que se dedican a la actividad inmobiliaria sin la adecuada capacitación y *expertis* en la materia, lo que coloca en situación de riesgo los ahorros de aquellos que desean adquirir una propiedad en remate judicial.

Estas realidades evidencian la falta de regulación en el sector inmobiliario y dan cuenta del largo camino que falta por recorrer en el ámbito legislativo a efecto de procurar ampliamente la protección de los derechos e intereses de la ciudadanía.

PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO, EN SU CASO.

La presente propuesta representa un beneficio para la población en general sin que su aplicación incida directamente en elementos que configuren acciones directamente relacionadas a la atención de las desigualdades de género; por tanto no resulta indispensable un análisis particular desde dicha perspectiva.

ARGUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA.

El Código Penal del Distrito Federal, describe en su artículo 237 como se configura la



conducta punible considerada como despojo y que se transcribe a continuación:

ARTÍCULO 237.- *Se impondrán de cinco a diez años de prisión y de cien a quinientas unidades de medida y actualización:*

I. Al que de propia autoridad, por medio de violencia física o moral, el engaño o furtivamente, ocupe un inmueble ajeno, haga uso de él o de un derecho real que no le pertenezca;

II. Al que de propia autoridad y haciendo uso de cualquiera de los medios indicados en la fracción anterior o furtivamente, ocupe un inmueble de su propiedad, en los casos en que la ley no lo permite por hallarse en posesión de otra persona o ejerza actos de dominio que lesionen derechos legítimos del ocupante; o

III. Al que en los términos de las fracciones anteriores, cometa despojo de aguas.

El delito se sancionará sin importar si el derecho a la posesión de la cosa usurpada sea dudosa o esté en disputa.

Del análisis del cuerpo normativo descrito en el párrafo que antecede, se observa que deben existir ciertas conductas para que se configure el delito de despojo:

- a. El ánimo o la intención de ocupar un inmueble del cual no se es propietario y buscar una apropiación;
- b. Que para llegar a lograr su objetivo, quien tenga la intención de apropiarse inmueble, utilice la violencia, ya sea física o moral, mediante engaño o a hurtadillas ejecute la conducta y logre su objetivo.
- c. Que la ocupación sea ilegítima y que no exista un derecho real sobre el inmueble.

El artículo subsecuente del Código Penal del Distrito Federal describe cuales son las agravantes respecto al delito de despojo:

ARTÍCULO 238.- *Además de la pena señalada en el artículo anterior, se impondrá de*



seis a diez años de prisión y de quinientas a dos mil unidades de medida y actualización:

- I. Cuando el despojo se realice por grupo o grupos de tres o más personas;*
- II. Cuando el delito se cometa en contra de persona mayor de sesenta años de edad o con discapacidad;*
- III. Cuando se simulen actos de autoridad;*
- IV. Cuando se utilice documentación falsa;*
- V. Cuando participe un servidor público;*
- VI. Cuando se cometa en contra de un ascendente.*

A quienes cometan en forma reiterada el despojo de inmuebles urbanos en la Ciudad de México, se les impondrán de dos a nueve años de prisión y de dos mil a cinco mil unidades de medida y actualización.

Ahora bien, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, así como sus Tribunales Colegiados, han abundado y ampliado la conceptualización y alcances normativos de las disposiciones que sancionan la conducta descrita, detallando de manera más amplia cuales son los elementos materiales que deben existir para integrar de manera adecuada el delito:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 161324

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Penal

Tesis: 1a./J. 70/2011

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIV, Agosto de 2011, página 83

Tipo: Jurisprudencia

DESPOJO. SE ACTUALIZA ESTE DELITO AUNQUE EL DERECHO A LA POSESIÓN SEA DUDOSO O ESTÉ EN DISPUTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).



Los artículos 191, fracción I y 192, del Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave, abrogado, y el numeral 222, fracción I, del mismo ordenamiento vigente, al prever que comete el delito de despojo el que sin consentimiento de quien tenga derecho a otorgarlo o engañando a éste ocupe un inmueble ajeno o haga uso de él o de un derecho real que no le pertenezca, tutelan la posesión inmediata de los inmuebles, su propiedad y los derechos reales, lo cual conlleva implícita la figura de la posesión; y el legislador sanciona la sustracción del patrimonio por medios no legítimos, del corpus y del animus que integran la posesión y no sólo uno de esos elementos, pues ambos en conjunto forman la figura genérica de este delito. Ahora bien, para integrar el tipo penal del delito de despojo, es necesario que se presente la conducta dolosa de usurpar un derecho ajeno sobre un inmueble a través de su ocupación o uso, o de un derecho real, a fin de integrar la parte objetiva y subjetiva del tipo, expresada esta última en el querer y entender la conducta ilícita, esto es, la sustitución del poseedor en sus derechos. De manera que si se demuestra que en la fecha del hecho el pasivo estaba en posesión del inmueble -la cual ejerce por virtud de un título de propiedad- debe estimarse que el activo procede antijurídicamente si no obstante conocer tal circunstancia, dolosamente lo desconoce, realizando actos de ocupación sobre el inmueble, con independencia de ostentarse también como propietario, en tanto que los tribunales de materia diversa a la penal son los competentes para decidir a quién corresponde la propiedad del inmueble y, en consecuencia, el derecho a poseer; de ahí que aun ante la potencial existencia del derecho de propiedad a favor del activo sobre el inmueble objeto del delito, éste se actualiza ante la demostración del hecho posesorio de la parte que se dice ofendida y también propietaria del bien, en tanto que los artículos 192, primer párrafo, y 222, último párrafo, citados, prevén que las sanciones se impondrán aunque el derecho a la posesión sea dudoso o esté en disputa, sin que dicho supuesto sea un problema de naturaleza civil (por no tratarse de establecer el título de propiedad que debe prevalecer), porque la conducta del agente atenta contra la posesión que la ofendida ejerce legítimamente, lo que implica hacerse justicia por propia mano, lo cual está prohibido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos



Mexicanos, ya que si el inculpado se estima con derechos sobre el inmueble, los tiene expeditos en la vía civil para exigirlos antes de obrar por cuenta propia, ocupando un inmueble en posesión de tercera persona, quien también cuenta con título que la ostenta como propietaria.

Contradicción de tesis 106/2010. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materias Penal y de Trabajo del Séptimo Circuito y el entonces Tribunal Colegiado en Materia Penal del Séptimo Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado en Materias Penal y de Trabajo del Séptimo Circuito. 4 de mayo de 2011. Mayoría de cuatro votos. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretario: Jaime Santana Turrall.

Tesis de jurisprudencia 70/2011. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha primero de junio de dos mil once.

Entonces para que el delito de despojo se configure es necesario que una persona o grupo de personas trasgredan el derecho a la posesión o a la propiedad legítima y lícita de una persona, y que la ocupación indebida y antijurídica mediante el engaño, la violencia.

De lo anterior se debe deducir que los Tribunales consideran que los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos tutelan, entre otros derechos, el de una justicia pronta y expedita para proteger los bienes jurídicos apreciables y de vital importancia, como son el derecho a una vida digna y sana, el derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad, que es el de gozar y usufructuar los bienes allegados de forma legítima y que son pieza fundamental de la independencia y libertad de las personas. Quien tiene bienes en propiedad es libre frente al Estado y sus arbitrariedades.

Por ello, urgen medidas legislativas que atiendan este rubro, que vayan paulatinamente cubriendo los vacíos legales existentes; por lo que es primordial generar herramientas legales que otorguen a las y los ciudadanos que opten por este esquema de adquisición de inmuebles, una mayor seguridad y certeza jurídica, por tanto, se considera viable facultar al Notario Público, como profesional investido de fe pública, en su carácter de experto en el



ramo inmobiliario para que pueda certificar ante instituciones bancarias, ante el Registro Público de la Propiedad, o bien ante Boletín Judicial del Poder Judicial de la Ciudad de México la existencia real de los derechos litigiosos de supuestos inmuebles en remate.

La propuesta de la iniciativa se plantea tomando como base el principio de legalidad, que se refiere en este caso, al estricto apego que la actuación del notario debe guardar respecto de lo que le es permitido o no le esté prohibido por la ley, siempre y cuando su actuación no vulnere el orden y/o interés público, atendiendo a sus calidades como fedatario público, auxiliar de la administración de justicia, y experto en derecho.

En tal sentido, para efectos del objetivo que persigue la iniciativa, se considera indispensable que en la ley se incluya un dispositivo legal que contenga expresamente la autorización al notario, de certificar la veracidad de los derechos litigiosos de un remate inmobiliario, con la finalidad de procurar la protección más amplia de los derechos e intereses de los ciudadanos.

De igual forma se considera que el principio general de derecho que reza “quien puede lo más, puede lo menos”, sirve de sustento a la propuesta de iniciativa, al considerar que el tema que se aborda en la presente iniciativa se origina respecto de la venta y/o cesión de derechos litigiosos que contempla el Código Civil para el Distrito Federal vigente en sus artículo 2029 y 2272; en los que contempla por un lado la figura jurídica por medio de la cual un acreedor transfiere a otro derechos contra su deudor, y por otro, se determina la licitud de la venta de cosa o derechos litigiosos, respectivamente. Figura jurídica que tiene la posibilidad de formalizarse ante notario mediante rogación de los interesados para su mayor seguridad y certeza jurídica. Así también, tomando en cuenta lo dispuesto en las fracciones V y XII del artículo 34 de la Ley Notarial local, en las que el Notario se encuentra facultado para resolver consultas jurídicas objetivamente, y ser prestador de servicios de certificación, entre otros.



En ese sentido, si el notario público está facultado para dar fe de la venta o cesión de derechos litigiosos de un inmueble en remate, así como para resolver consultas jurídicas, y realizar servicios de certificación; en lo que a la iniciativa compete, debe tener la posibilidad de certificar la veracidad de la existencia real de los derechos litigioso del supuesto remate inmobiliario de que se trate.

Ello máxime al invocar el principio regulatorio e interpretativo de la función notarial establecido en la fracción IV del artículo 7 de dicha Ley, que lo constriñe a “Estar al servicio del bien y la paz jurídicos de la Ciudad y del respeto y cumplimiento del Derecho”.

Al respecto es propicio citar los dispositivos legales siguientes de la multicitada Ley que refuerzan lo planteado:

Artículo 27. La función autenticadora es la facultad otorgada por la Ley al Notario para que se reconozca como cierto lo que éste asiente en las actas o escrituras públicas que redacte, salvo prueba en contrario.

La función autenticadora deberá ejercerla de manera personal y en todas sus actuaciones de asesoría, instrumentación y juicio, conducirse conforme a la prudencia jurídica e imparcialmente.

La función Notarial es el conjunto de actividades que el Notario realiza conforme a las disposiciones de esta Ley, para garantizar el buen desempeño y la seguridad jurídica en el ejercicio de dicha función autenticadora. Posee una naturaleza compleja: es pública en cuanto proviene de los poderes del Estado y de la Ley, que obran en reconocimiento público de la actividad profesional de Notario y de la documentación Notarial al servicio de la sociedad. De otra parte, es autónoma y libre, para el Notario que la ejerce, actuando con fe pública.

Artículo 28. Siendo la función Notarial de orden e interés públicos, corresponde a la Ley y a las instituciones que contempla procurar las condiciones que garantizan la profesionalidad, la independencia, la imparcialidad y autonomía del Notario en el ejercicio de la fe pública de que está investido, a fin de que esta última pueda manifestarse libremente, en beneficio de la certeza y seguridad jurídicas que



demanda la sociedad y sin más limitaciones ni formalidades que las previstas por la Ley.

Artículo 44. Notario es el profesional del Derecho investido de fe pública por el Estado, y que tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y sustentar de forma legal a la voluntad de las personas que ante él acuden, y conferir autenticidad y certeza jurídicas a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría.

...

...

De estos dispositivos se desprende que el Notario público dentro de las funciones que le son propias por disposición de ley, otorga autenticidad a los actos jurídicos, al tiempo que garantiza seguridad jurídica en el desempeño de las mismas, teniendo como único límite todo aquello que le está prohibido, específicamente en el artículo 47 de la Ley Notarial local.

Anotado lo anterior, cabe destacar como primordial la función que el notario desempeña en la sociedad en el ámbito jurídico, ya que su papel es blindar de legalidad un sinnúmero de actos y negocios jurídicos, abonando con su actividad a la seguridad jurídica de los ciudadanos, a la vez que contribuye a la prevención de comisión de fraudes, evitándoles adquirir problemas legales a la postre.

Por tanto es propicia la propuesta de la iniciativa de mérito que contempla la creación de una herramienta legal mediante la cual se faculte al notario público para verificar la existencia real de derechos litigiosos de un remate inmobiliario ante instituciones bancarias, ante el Registro Público de la Propiedad, o bien ante Boletín Judicial del Poder Judicial de la Ciudad de México, con el propósito de blindar de certidumbre y seguridad jurídica a quienes decidan adquirir tales derechos litigiosos.



Mayormente en virtud de que la propuesta no altera la función notarial, dado que de conformidad con lo establecido en el artículo 178 de la referida ley, el notario tiene competencia para realizar funciones notariales en asuntos extrajudiciales, a saber, todos aquellos actos en los que haya o no controversia judicial, los interesados le soliciten haga constar bajo su fe y asesoría los acuerdos, hechos o situaciones de que se trate; lleguen los interesados voluntariamente a un acuerdo sobre uno o varios puntos del asunto, o sobre su totalidad, y se encuentren conformes en que la Notaría o el Notario haga constar bajo su fe y con su asesoría los acuerdos, hechos o situaciones de que se trate, siempre que se haya solicitado su intervención mediante rogación.

Por lo que en específico la propuesta versa respecto de la modificación a los artículos 34 y 178 de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, a fin de establecer expresamente en la una nueva fracción XIII del artículo 34 que el Notario si podrá Cerciorarse en materia de venta o cesión de derechos litigiosos de la existencia real de los mismos; y en el artículo 178 que versa respecto de la competencia para realizar funciones notariales en asuntos extrajudiciales, se propone una nueva fracción VII como asuntos susceptibles de conformación por el Notario mediante el ejercicio de su fe pública, aquellos Asuntos relativos a venta o cesión de derechos litigiosos de inmuebles en remate, respecto a la obligación del Notario de cerciorarse de la existencia real de los mismos.

Finalmente, se señala que este instrumento legislativo se presenta una vez que el Gobierno Local ha hecho patente la necesidad de atender los problemas que aquejan a los propietarios de inmuebles en la Ciudad; sin omitir que el suscrito ya había presentado ante el Pleno de este Congreso, la INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA LOS ARTÍCULOS 237 Y 238 DEL CÓDIGO PENAL DEL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE DESPOJO Y LA RESPONSABILIDAD DEL ESTADO PARA GARANTIZAR EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA en la sesión ordinaria del pasado 06 de agosto de 2025 y la INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN LOS ARTÍCULOS 34 Y 178 DE LA LEY DEL NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE VENTA O CESIÓN DE



DERECHOS LITIGIOSOS DE INMUEBLES EN REMATE, en la sesión ordinaria del 09 de octubre de 2025; por lo que hacemos hincapié en el seguimiento que debe hacerse a la problemática planteada.

IMPACTO PRESUPUESTAL.

La propuesta que se expone no tiene afectación presupuestal alguna.

FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD.

El derecho humano a la propiedad, consagrado constitucionalmente en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los que se establece lo siguiente:

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual, ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Asimismo, este derecho es protegido convencionalmente en el artículo 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, en el cual se dispone:

1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente.
2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.

De igual forma La Convención Americana sobre Derechos Humanos, en su artículo 21 numeral 1, a su vez establece:



Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre en su artículo 23 expresa: “Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar”.

La Declaración Universal de Derechos Humanos en el artículo 17 enuncia: “Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad”.

El establecer la vida y la propiedad privada como derechos fundamentales permiten determinar una verdadera garantía, vinculando a todos los poderes públicos a manera que ni el legislador, ni las administraciones públicas ni el poder judicial puedan con sus actuaciones vulnerar su contenido. Esto es lo que verdaderamente caracteriza a los derechos fundamentales, que su respeto no sea una posibilidad para los poderes públicos, sino una auténtica función obligatoria.

De lo anterior, la propiedad privada ha ocupado un lugar central en el ámbito constitucional, pues éste se encuentra ligado con la libertad y consecuentemente al Estado de Derecho, así como al principio de democracia.

En tal orden de ideas, el derecho de propiedad representa la facultad que tiene una persona de gozar y disponer de sus bienes libremente, con las limitaciones que fijen las leyes. Es decir, el propietario tendrá el derecho de obtener frutos, rendimientos, accesiones de los bienes de su propiedad y podrá enajenarlos, arrendarlos, alquilarlos libremente con las limitaciones que fijen o dispongan las leyes. En México el derecho de propiedad es elevado



a la categoría de garantía constitucional de tal forma que los particulares no podrán ser privados de este derecho de forma arbitraria.

En esta tesitura, es necesario darle más instrumentos al Estado para que ejerza sus facultades policiacas y de administración de justicia, además de que este delito que tiene afectaciones al sistema económico y social debe ser juzgado y sancionado de manera ejemplar, por lo que se propone aumentar las penas para sancionar este delito y que quienes tengan intención de cometer esta conducta, se le disuada de ejecutar las conductas punibles.

Es claro que el Sistema de Justicia de la Ciudad esta rebasado por el número de delitos que se cometen y que el gasto en Administración de Justicia no crece de acuerdo a las necesidades y carga de trabajo que tienen las instituciones, por el contrario, cada año el gasto de justicia no es proporcional ni siquiera a la inflación, los salarios para los funcionarios como agentes de investigación y Ministerios Públicos no corresponde a la realidad económica y se mantienen estancados.

El incrementar las penas de manera ejemplar da una oportunidad de que se disuada a los delincuentes de cometer este delito y ahorrar cargas administrativas y de investigación a la Fiscalía y que los esfuerzos de investigación se enfoquen a otros delitos de alto impacto, la política de disuasión por medio del incremento de penas tiene un efecto disuasivo que protege a la sociedad por las consecuencias que implica ser procesado por delitos determinados.

El aumentar las penas y dar una correcta y efectiva difusión del aumento de las penas por despojo da un mensaje a la sociedad y a los delincuentes de la gravedad de cometer el ilícito y que el sistema de justicia esta dispuesto a realizar acciones efectivas para erradicar las conductas, más cuando se realizan contra grupos vulnerables, en especial hacia los adultos mayores.



Por otro lado, revisando las estadísticas, se puede inferir que el delito de despojo no afecta a las clases que tienen más recursos económicos, afecta principalmente a las clases sociales más desprotegidas y segmentos de la población más vulnerables y susceptibles de no poder acceder a la justicia por si o por medio de las autoridades.

En las demarcaciones en donde se comete más el despojo son Gustavo. A. Madero, Cuauhtémoc e Iztapalapa, en estas demarcaciones es donde más se aglomeran los sectores sociales más desfavorecidos y con menor capacidad económica. El despojo afecta a los que menos tienen la posibilidad de acreditar propiedad o quienes no tienen recursos para acudir a una defensa jurídica adecuada. El aumentar las penas para los invasores es un mensaje para los segmentos poblacionales más desfavorecidos de que la justicia es para todos y que el patrimonio que generaron con el trabajo de años es defendido por el Estado.

FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales de los cuales México son partes, son el referente en materia de la protección de los Derechos Humanos, tal como se consigna en su artículo 1º :

Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.



Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.

La Constitución Política de la Ciudad de México, en el artículo 3, numeral 2, asume como principios, los descritos en el inciso a), que son entre otros, el respeto a los derechos humanos y el respeto a la propiedad en los mismos términos del artículo 27 de la Constitución Federal.

Respecto a la función notarial el fundamento constitucional en el ámbito federal se encuentra establecido en el artículo 121, concatenado con el 122, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra mandatan:

Artículo 121. En cada entidad federativa se dará entera fe y crédito de los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todas las otras. El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:

I. Las leyes de una entidad federativa sólo tendrán efecto en su propio territorio y, por consiguiente, no podrán ser obligatorias fuera de él.

II. Los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación.

III. Las sentencias pronunciadas por los tribunales de una entidad federativa sobre derechos reales o bienes inmuebles ubicados en otra entidad federativa, sólo tendrán fuerza ejecutoria en ésta, cuando así lo dispongan sus propias leyes.



Las sentencias sobre derechos personales sólo serán ejecutadas en otra entidad federativa, cuando la persona condenada se haya sometido expresamente o por razón de domicilio, a la justicia que las pronunció, y siempre que haya sido citada personalmente para ocurrir al juicio.

IV. Los actos del estado civil ajustados a las leyes de una entidad federativa, tendrán validez en las otras.

V. Los títulos profesionales expedidos por las autoridades de una entidad federativa con sujeción a sus leyes, serán respetados en las otras.

Artículo 122. La Ciudad de México es una entidad federativa que goza de autonomía en todo lo concerniente a su régimen interior y a su organización política y administrativa.

En el ámbito local el fundamento de la función notarial se encuentra contenido expresamente en la Constitución Política de la Ciudad de México, en el numeral 3 del inciso C que versa respecto al Derecho a la identidad y a la seguridad jurídica, contenido en el Artículo 6 relativo a Ciudad de libertades y derechos; el cual dispone que “Toda persona tiene derecho al servicio notarial y a la inscripción registral de bienes y actos jurídicos de forma accesible y asequible.”

Asimismo, la presente iniciativa encuentra su fundamento en el ejercicio de las facultades que el suscrito en su calidad de Diputado de la III Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, le confieren los artículos 30, numeral 1, inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracción I, 95 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México.

Por las consideraciones expuestas, se somete al pleno de este H. Congreso de la Ciudad de México, la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN**



Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DE LA LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y DE LA LEY DEL NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE PREVENCIÓN DEL DELITO DE DESPOJO; como se señala a continuación:

CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL	
Texto Vigente	Propuesta de Modificación
<p>DESPOJO</p> <p>ARTÍCULO 237.- Se impondrán de cinco a diez años de prisión y de cien a quinientas unidades de medida y actualización:</p> <p>I. Al que de propia autoridad, por medio de violencia física o moral, el engaño o furtivamente, ocupe un inmueble ajeno, haga uso de él o de un derecho real que no le pertenezca;</p> <p>II. Al que de propia autoridad y haciendo uso de cualquiera de los medios indicados en la fracción anterior o furtivamente, ocupe un inmueble de su propiedad, en los casos en que la ley no lo permite por hallarse en posesión de otra persona o ejerza actos de dominio</p>	<p>DESPOJO</p> <p>ARTÍCULO 237.- Se impondrán de seis a doce años de prisión y de doscientas a seiscientas unidades de medida y actualización:</p> <p>I. Al que de propia autoridad, por medio de violencia física o moral, el engaño, simulación o furtivamente, ocupe un inmueble ajeno, haga uso de él o de un derecho real que no le pertenezca;</p> <p>II. Al que de propia autoridad y haciendo uso de cualquiera de los medios indicados en la fracción anterior o furtivamente, ocupe un inmueble de su propiedad, en los casos en que la ley no lo permite por hallarse en posesión de otra persona o ejerza actos de dominio</p>



<p>que lesionen derechos legítimos del ocupante; o</p> <p>III. Al que en los términos de las fracciones anteriores, cometa despojo de aguas.</p> <p>El delito se sancionará sin importar si el derecho a la posesión de la cosa usurpada sea dudosa o esté en disputa.</p>	<p>que lesionen derechos legítimos del ocupante; o</p> <p>III. Al que en los términos de las fracciones anteriores, cometa despojo de aguas.</p> <p>El delito se sancionará sin importar si el derecho a la posesión de la cosa usurpada sea dudosa o esté en disputa.</p>
<p>ARTÍCULO 238.- Además de la pena señalada en el artículo anterior, se impondrá de seis a diez años de prisión y de quinientas a dos mil unidades de medida y actualización:</p> <p>I.Cuando el despojo se realice por grupo o grupos de tres o más personas;</p> <p>II.Cuando el delito se cometa en contra de persona mayor de sesenta años de edad o con discapacidad;</p> <p>III.Cuando se simulen actos de autoridad;</p> <p>IV.Cuando se utilice documentación falsa;</p> <p>V.Cuando participe un servidor público;</p>	<p>ARTÍCULO 238.- Además de la pena señalada en el artículo anterior, se impondrá de once a veintidós años de prisión y de mil a cuatro mil unidades de medida y actualización:</p> <p>I.Cuando el despojo se realice por grupo o grupos de tres o más personas;</p> <p>II.Cuando el delito se cometa en contra de persona mayor de sesenta años de edad o con discapacidad;</p> <p>III.Cuando se simulen actos de autoridad;</p> <p>IV.Cuando se utilice documentación falsa;</p> <p>V.Cuando participe un servidor público;</p>



<p>VI.Cuando se cometa en contra de un ascendente.</p> <p>A quienes cometan en forma reiterada el despojo de inmuebles urbanos en la Ciudad de México, se les impondrán de dos a nueve años de prisión y de dos mil a cinco mil unidades de medida y actualización.</p>	<p>VI.Cuando se cometa en contra de un ascendente.</p> <p>VII.Cuando el sujeto activo sea parte de un grupo de choque de origen político, organización u asociación delictiva</p> <p>A quienes cometan en forma reiterada el despojo de inmuebles urbanos en la Ciudad de México, se les impondrán de dos a nueve años de prisión y de dos mil a cinco mil unidades de medida y actualización.</p> <p>El término para que comience a correr la prescripción del presente delito, comenzará a contarse a partir de que se ha restituido la posesión del inmueble a la parte ofendida, hasta en tanto no suceda lo anterior, no se aplicarán las reglas de la prescripción contenidas en este Código.</p>
--	--

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL	
<p>Artículo 806.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.</p>	<p>Artículo 806.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.</p>



(...)	(...)
(...)	(...)
<i>Sin correlativo.</i>	Será nula la declaración de propiedad respecto quién haya poseído mediante simulación contractual y respecto de bienes sobre los que haya recaído un acto de despojo.

LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO	
Artículo 41. (...)	Artículo 41. (...)
(...)	(...)
(...)	(...)
I. a II. (...)	I. a II. (...)
<i>Sin correlativo.</i>	Los requisitos para la inscripción en cualquiera de las modalidades son los señalados en el Reglamento de la Ley de la materia.

LEY DEL NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 34. El Notario sí podrá: I. a X. ...	Artículo 34. El Notario sí podrá: I. a X. ...



<p>XI. Actividades semejantes que no causen conflicto ni dependencia que afecte su dación de fe y asesoría imparcial; y</p> <p>XII. Ser prestador de servicios de certificación.</p>	<p>XI. Actividades semejantes que no causen conflicto ni dependencia que afecte su dación de fe y asesoría imparcial;</p> <p>XII. Ser prestador de servicios de certificación; y</p> <p>XIII. Cerciorarse en materia de venta o cesión de derechos litigiosos de la existencia real de los mismos.</p>
<p>Artículo 103. El Notario redactará las escrituras en español, sin perjuicio de que pueda asentar palabras en otro idioma, que sean generalmente usadas como términos de ciencia o arte determinados, y observará las reglas siguientes:</p> <p>I. a III. (...)</p> <p>IV. Si se tratare de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos; relacionará cuando menos el último título de la propiedad del bien o del derecho objeto del acto contenido en la escritura y citará los datos de inscripción en el Registro Público, o señalará, en su caso, que dicha escritura aún no está registrada;</p>	<p>Artículo 103. La persona Notaria redactará las escrituras en español, sin perjuicio de que pueda asentar palabras en otro idioma, que sean generalmente usadas como términos de ciencia o arte determinados, y observará las reglas siguientes:</p> <p>I. a III. (...)</p> <p>IV. Si se tratare de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos; relacionará cuando menos el último título de la propiedad del bien o del derecho objeto del acto contenido en la escritura y citará los datos de inscripción en el Registro Público, o señalará, en su caso, que dicha escritura aún no está registrada; asentando todos los actos realizados para la verificación</p>



<p>V. a XIX. ...</p> <p>(...)</p>	<p>registral y documental evitando que por negligencia o mala fe los inmuebles sean objeto de despojo.</p> <p>V. a XIX. ...</p> <p>(...)</p>
<p>Artículo 178. En los términos de esta Ley se consideran asuntos susceptibles de conformación por el Notario mediante el ejercicio de su fe pública:</p> <p>I. a IV. ...</p> <p>V. En los asuntos que conozcan los jueces, como actos prejudiciales, diligencias preliminares de consignación y en los asuntos que estén facultados para conocer las Notarías o Notarios en vía de jurisdicción voluntaria, en términos del Título Segundo del Libro Tercero y del Título Segundo del Libro Cuarto del Código Nacional de Procedimientos; y</p> <p>VI. En los asuntos en los que intervengan una o más personas con discapacidad, incluyendo en los que ésta o éstas cuenten con persona o personas de apoyo extraordinario y sus correspondientes salvaguardias, a excepción de aquéllos de carácter personalísimo.</p>	<p>Artículo 178. En los términos de esta Ley se consideran asuntos susceptibles de conformación por el Notario mediante el ejercicio de su fe pública:</p> <p>I. a IV. ...</p> <p>V. En los asuntos que conozcan los jueces, como actos prejudiciales, diligencias preliminares de consignación y en los asuntos que estén facultados para conocer las Notarías o Notarios en vía de jurisdicción voluntaria, en términos del Título Segundo del Libro Tercero y del Título Segundo del Libro Cuarto del Código Nacional de Procedimientos;</p> <p>VI. En los asuntos en los que intervengan una o más personas con discapacidad, incluyendo en los que ésta o éstas cuenten con persona o personas de apoyo extraordinario y sus correspondientes salvaguardias, a excepción de aquéllos de carácter personalísimo.</p>



Las autorizaciones y habilitaciones especiales de sujetos a quienes falte capacidad jurídica se regirán por lo dispuesto en el Código Civil y en las demás normas correspondientes.	Las autorizaciones y habilitaciones especiales de sujetos a quienes falte capacidad jurídica se regirán por lo dispuesto en el Código Civil y en las demás normas correspondientes; y VII. En los asuntos relativos a venta o cesión de derechos litigiosos de inmuebles en remate, respecto a la obligación del Notario de cerciorarse de la existencia real de los mismos.
	TRANSITORIOS PRIMERO. Túrnese a la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México para su correspondiente promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México. SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México. TERCERO. En 90 días, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, el Poder Judicial de la Ciudad de México y el Colegio de Notarios de la Ciudad de México, emitirán Lineamientos para la verificación notarial de derechos litigiosos en remate (fuentes, documentos



	<p>mínimos, constancias, cadena de custodia documental).</p> <p>CUARTO. En 120 días, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México y el Poder Judicial de la Ciudad de México habilitarán un mecanismo de consulta para que el notario obtenga constancias electrónicas del estado procesal y situación registral aplicables a remates, con sellos digitales y trazabilidad.</p> <p>QUINTO. Toda gestión de datos personales observará la legislación de protección de datos aplicable; cuando se requiera información bancaria, ésta solo podrá solicitarse con consentimiento expreso del titular o mandamiento de autoridad.</p> <p>SEXTO. En 180 días, el Colegio de Notarios de la Ciudad de México implementará un programa de capacitación sobre verificación de derechos litigiosos en remate, con énfasis en prevención de fraude, debida diligencia y datos personales.</p>
--	---

Por todo lo antes expuesto y fundado, someto a la consideración del Pleno de este órgano legislativo la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, DE LA**



LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y DE LA LEY DEL NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE PREVENCIÓN DEL DELITO DE DESPOJO.

PROYECTO DE DECRETO

PRIMERO. Se reforman los artículos 237 y 238 del Código Penal para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 237.- Se impondrán de seis a doce años de prisión y de doscientas a seiscientas unidades de medida y actualización:

- I. Al que de propia autoridad, por medio de violencia física o moral, el engaño, simulación o furtivamente, ocupe un inmueble ajeno, haga uso de él o de un derecho real que no le pertenezca;
- II. Al que de propia autoridad y haciendo uso de cualquiera de los medios indicados en la fracción anterior o furtivamente, ocupe un inmueble de su propiedad, en los casos en que la ley no lo permite por hallarse en posesión de otra persona o ejerza actos de dominio que lesionen derechos legítimos del ocupante; o
- III. Al que en los términos de las fracciones anteriores, cometa despojo de aguas.

El delito se sancionará sin importar si el derecho a la posesión de la cosa usurpada sea dudosa o esté en disputa.

ARTÍCULO 238.- Además de la pena señalada en el artículo anterior, se impondrá de once a veintidós años de prisión y de mil a cuatro mil unidades de medida y actualización:

- I. Cuando el despojo se realice por grupo o grupos de tres o más personas;



II. Cuando el delito se cometa en contra de persona mayor de sesenta años de edad o con discapacidad;

III. Cuando se simulen actos de autoridad;

IV. Cuando se utilice documentación falsa;

V. Cuando participe un servidor público;

VI. Cuando se cometa en contra de un ascendente.

A quienes cometan en forma reiterada el despojo de inmuebles urbanos en la Ciudad de México, se les impondrán de dos a nueve años de prisión y de dos mil a cinco mil unidades de medida y actualización.

VII. Cuando el sujeto activo sea parte de un grupo de choque de origen político, organización u asociación delictiva

El término para que comience a correr la prescripción del presente delito, comenzará a contarse a partir de que se ha restituido la posesión del inmueble a la parte ofendida, hasta en tanto no suceda lo anterior, no se aplicarán las reglas de la prescripción contenidas en este Código.

SEGUNDO. Se adiciona un párrafo al artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 806.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.



(...)

(...)

Será nula la declaración de propiedad respecto quién haya poseído mediante simulación contractual y respecto de bienes sobre los que haya recaído un acto de despojo.

TERCERO. Se adiciona un párrafo al artículo 41 de la Ley Registral para la Ciudad de México, para quedar como sigue:

Artículo 41. (...)

(...)

(...)

I. a II. (...)

Los requisitos para la inscripción en cualquiera de las modalidades son los señalados en el Reglamento de la Ley de la materia.

CUARTO. Se reforman y adicionan los artículos 34, 103 y 178 de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, para quedar de la siguiente manera:

Artículo 34. El Notario sí podrá:

I. a X. ...



XI. Actividades semejantes que no causen conflicto ni dependencia que afecte su dación de fe y asesoría imparcial;

XII. Ser prestador de servicios de certificación; **y**

XIII. Cerciorarse en materia de venta o cesión de derechos litigiosos de la existencia real de los mismos.

Artículo 103. La persona Notaria redactará las escrituras en español, sin perjuicio de que pueda asentar palabras en otro idioma, que sean generalmente usadas como términos de ciencia o arte determinados, y observará las reglas siguientes:

I. a III. (...)

IV. Si se tratare de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos; relacionará cuando menos el último título de la propiedad del bien o del derecho objeto del acto contenido en la escritura y citará los datos de inscripción en el Registro Público, o señalará, en su caso, que dicha escritura aún no está registrada; asentando todos los actos realizados para la verificación registral y documental evitando que por negligencia o mala fe los inmuebles sean objeto de despojo.

V. a XIX. ...

(...)

Artículo 178. En los términos de esta Ley se consideran asuntos susceptibles de conformación por el Notario mediante el ejercicio de su fe pública:

I. a IV. ...



V. En los asuntos que conozcan los jueces, como actos prejudiciales, diligencias preliminares de consignación y en los asuntos que estén facultados para conocer las Notarías o Notarios en vía de jurisdicción voluntaria, en términos del Título Segundo del Libro Tercero y del Título Segundo del Libro Cuarto del Código Nacional de Procedimientos;

VI. En los asuntos en los que intervengan una o más personas con discapacidad, incluyendo en los que ésta o éstas cuenten con persona o personas de apoyo extraordinario y sus correspondientes salvaguardias, a excepción de aquéllos de carácter personalísimo.

Las autorizaciones y habilitaciones especiales de sujetos a quienes falte capacidad jurídica se registrarán por lo dispuesto en el Código Civil y en las demás normas correspondientes; y

VII. En los asuntos relativos a venta o cesión de derechos litigiosos de inmuebles en remate, respecto a la obligación del Notario de cerciorarse de la existencia real de los mismos.

TRANSITORIOS.

PRIMERO. Tórnese a la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México para su correspondiente promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

TERCERO. En 90 días, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, el Poder Judicial de la Ciudad de México y el Colegio de Notarios de la Ciudad de México, emitirán Lineamientos para la verificación notarial de derechos litigiosos en remate (fuentes, documentos mínimos, constancias, cadena de custodia documental).



CUARTO. En 120 días, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México y el Poder Judicial de la Ciudad de México habilitarán un mecanismo de consulta para que el notario obtenga constancias electrónicas del estado procesal y situación registral aplicables a remates, con sellos digitales y trazabilidad.

QUINTO. Toda gestión de datos personales observará la legislación de protección de datos aplicable; cuando se requiera información bancaria, ésta solo podrá solicitarse con consentimiento expreso del titular o mandamiento de autoridad.

SEXTO. En 180 días, el Colegio de Notarios de la Ciudad de México implementará un programa de capacitación sobre verificación de derechos litigiosos en remate, con énfasis en prevención de fraude, debida diligencia y datos personales.

Palacio Legislativo de Donceles, Recinto del Congreso de la Ciudad de México, a los 21 días del mes de octubre del año 2025.

Diego Garrido

DIP. DIEGO ORLANDO GARRIDO LÓPEZ