



Palacio Legislativo de Donceles, 07 de mayo de 2026

DIPUTADO JESÚS SESMA SUÁREZ,
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO,
III LEGISLATURA.
P R E S E N T E

El que suscribe, diputado local Paulo Emilio García González, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA, en el Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura, con fundamento en los artículos 122 apartado A, fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 apartado A y 30, numeral 1, inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 4º, fracción XXI y 12 fracción II de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México y 5 fracción I, 79, fracción VI, 95, fracción II, 96, 325 y 326 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México y demás normatividad aplicable, someto a consideración de este congreso la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN AL ARTÍCULO 231 Y SE INCORPORA UN ARTÍCULO 233 TER DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE FRAUDE EN ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES** al tenor de los siguientes:

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El fenómeno del fraude en el arrendamiento de inmuebles en la Ciudad de México ha evolucionado de prácticas aisladas a un problema estructural que afecta de manera directa el patrimonio de miles de personas. A continuación, se presentan los antecedentes que explican su origen, evolución y situación actual.
El fraude en rentas no se encuentra tipificado como una figura autónoma en la legislación penal de la Ciudad de México, sino que se encuadra dentro del delito



genérico de fraude previsto en el Código Penal para el Distrito Federal. Históricamente, este tipo de conductas surgió a partir de la simulación de operaciones de arrendamiento, el cobro indebido de depósitos y la falsa acreditación de propiedad sobre inmuebles.

Con el crecimiento urbano acelerado de la Ciudad de México, particularmente en alcaldías como Coyoacán, Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, se incrementó la demanda de vivienda en renta. Este contexto generó condiciones propicias para la proliferación de esquemas fraudulentos, aprovechando la necesidad urgente de vivienda por parte de la población.

A partir de la década de 2010, el uso de plataformas digitales transformó el fraude inmobiliario. Los defraudadores comenzaron a utilizar redes sociales y portales en línea para ofrecer inmuebles inexistentes, suplantar identidades y solicitar depósitos anticipados sin mostrar físicamente las propiedades, incrementando el alcance y la impunidad de estas conductas.

Con mayor énfasis tras la pandemia de COVID-19, los fraudes en plataformas digitales experimentaron un aumento exponencial, sofisticándose a través del uso de inteligencia artificial y redes sociales. Aunque los delitos informáticos existen desde antes, el auge de las criptomonedas, el comercio electrónico y la banca digital facilitaron la creación de redes criminales organizadas que operan a nivel global.

Puntos clave sobre la evolución de los fraudes desde 2010:

- **Organizaciones Delictivas Especializadas:** En 2010 se fundó "Infraud Organization", una red criminal activa hasta 2018 que funcionaba como una



empresa delictiva dedicada al fraude en línea, robo de identidad y lavado de dinero¹.

- **Modus Operandi (Anuncios y Redes Sociales):** Los delincuentes utilizan plataformas como Facebook, Instagram y TikTok, junto con anuncios engañosos para atraer a las víctimas a sitios falsos de inversión (como Oil Profit o DG NCT), prometiendo altas rentabilidades.
- **Auge Pandémico:** La pandemia (2020) aceleró la adopción de plataformas digitales, lo que resultó en un aumento de hasta cuatro veces más delitos cibernéticos en comparación con 2019.
- **Uso de IA y Tecnología:** Los fraudes modernos utilizan inteligencia artificial para clonar voces, suplantar identidades y crear perfiles falsos, moviendo miles de millones de dólares.
- **Impacto en México:** Los fraudes cibernéticos se consideran uno de los delitos más recurrentes, con pérdidas superiores a 30 millones de pesos mensuales en algunas investigaciones, afectando gravemente a usuarios de banca en línea y comercio electrónico².

Ejemplos de fraudes comunes:

1. **Phishing:** Correos o sitios falsos que roban contraseñas y datos bancarios.
2. **Inversiones Falsas:** Plataformas que simulan ganancias para atraer capital y luego roban la inversión inicial.

¹

https://www.unodc.org/documents/Cybercrime/publications/compendio_de_delincuencia_organizada_es.pdf?v=3.6digest_cyber_organized_crime_2nd_ed.pdf?v=3.6

² https://www.youtube.com/watch?v=_NaggSVmxug&t=37s



3. **Suplantación de Identidad:** Uso de imágenes de figuras públicas para generar confianza³.

Autoridades como la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México han identificado el fraude inmobiliario como una modalidad recurrente del delito de fraude⁴. Asimismo, criterios del Poder Judicial han establecido que este delito se configura cuando existe engaño, ánimo de lucro y perjuicio patrimonial, incluso dentro de contratos aparentemente válidos.

Destacadas Proptech

Fiscalía CDMX vincula a proceso a hombre que realizó 84 fraudes inmobiliarios

Daniel Castillo 21 julio, 2025 2 minutos read



La Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México (FGJCDMX) aprehendió y vinculó a proceso a Alfredo "N" por su participación en el delito de fraude inmobiliario.

La orden de aprehensión, que fue ejecutada por agentes de la Policía de Investigación (PDI), de la Fiscalía CDMX en Coapa, alcaldía Coyoacán.

Se debe investigar a las personas antes de realizar cualquier negocio

<https://doblefilomx.com/fiscalia-cdmx-vincula-a-proceso-a-hombre-que-realizo-84-fraudes-inmobiliarios/>

Página 1 de 4

3

<https://www.gob.mx/gncertmx/articulos/105209#:~:text=Correos%20Spam%20de%20desconocidos%20con, donde%20solicitan%20donativos%20o%20información.>

⁴ <https://doblefilomx.com/fiscalia-cdmx-vincula-a-proceso-a-hombre-que-realizo-84-fraudes-inmobiliarios/>



El fraude en rentas presenta un alto nivel de subregistro, debido a factores como la dificultad para identificar a los responsables, los montos relativamente bajos de los depósitos y la desconfianza en las autoridades. No obstante, diversos reportes indican un aumento sostenido en las denuncias, especialmente en los años posteriores a la pandemia.

Actualmente, no existe una regulación específica que atienda el fraude en arrendamiento en la Ciudad de México. La falta de mecanismos de verificación y la inexistencia de un tipo penal específico dificultan la prevención y sanción efectiva de estas conductas.

El fraude en arrendamiento de inmuebles se ha consolidado como un problema relevante en la Ciudad de México, con impacto directo en la seguridad patrimonial de la población. Su evolución y persistencia justifican la necesidad de diseñar mecanismos legales específicos que permitan su prevención, detección y sanción efectiva.

I. Problemática desde la perspectiva de género, en su caso;

En atención a lo dispuesto por el artículo 96, fracción III, del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, y la Guía para la Incorporación de la Perspectiva de Género en el Trabajo Legislativo del Congreso de la Ciudad de México, se señala que la presente Iniciativa se encuentra ajustada a proteger, prevenir, investigar y erradicar la violencia por razón de género por lo que, el material bibliográfico consultado y las fuentes legislativas analizadas, fueron interpretadas tomando en cuenta la protección más amplia de los derechos de la persona humana y los principios ideológicos que los sustentan.⁵

⁵ [Guía-para-la-incorporación-de-la-perspectiva-de-género-en-el-trabajo-legislativo-del-congreso-de-la-ciudad-de-méxico-2.pdf](#)



II. Argumentos que la sustentan;

1. Problemática social

En la Ciudad de México se ha incrementado de manera significativa el fraude relacionado con el arrendamiento de inmuebles, particularmente a través de medios digitales.

Este fenómeno presenta patrones reiterados:

- Publicación de inmuebles inexistentes.
- Suplantación de propietarios o intermediarios.
- Uso de plataformas digitales para captar víctimas.
- Cobro de depósitos, rentas anticipadas o "apartados" sin derecho real sobre el inmueble.

Estas conductas generan afectaciones patrimoniales directas, especialmente en sectores vulnerables como jóvenes, estudiantes y familias en búsqueda de vivienda.

2. Insuficiencia del marco jurídico actual

Si bien el artículo 230 del Código Penal tipifica el fraude genérico, y el artículo 231 fracción I sanciona la conducta de arrendar un bien sin derecho para disponer de él, la realidad demuestra que:

- No existe una tipificación específica del fraude en arrendamiento con medios digitales.



- No se contemplan agravantes por reiteración o simulación sistemática.
- No se sanciona de forma diferenciada el uso de:
 - plataformas digitales.
 - Identidades falsas.
 - esquemas organizados.

3. Necesidad de intervención legislativa

El crecimiento de estas conductas exige:

- Claridad normativa.
- Sanciones proporcionales al daño social.
- Reconocimiento del fraude inmobiliario digital como modalidad específica.
- Fundamento jurídico.

Contexto general del fraude en rentas en CDMX:

El fraude inmobiliario en arrendamiento es una práctica recurrente y creciente en la Ciudad de México, especialmente en:

- Colonias de alta demanda (Roma, Condesa, Del Valle, Coyoacán, Narvarte).
- Zonas cercanas a universidades y centros de trabajo.
- Plataformas digitales (Facebook Marketplace, grupos, páginas falsas).

Fraude creciente en zonas como Roma, Condesa, Del Valle y Coyoacán, mediante anuncios falsos en plataformas digitales, solicitando depósitos sin respaldo legal.



Las personas ofrecen inmuebles en renta que no les pertenecen, no están disponibles o están duplicados con anuncios falsos. Además, solicitan apartados, depósitos anticipados y pagos sin que exista un contrato formal.

Existen antecedentes documentados (casos y tendencias)⁶, en los que la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México (**FGJCDMX**), ha detectado redes de fraude inmobiliario, uso de identidades falsas y esquemas organizados.

The screenshot shows a news article on the Acento Noticias website. The article title is "Fraudes de renta en internet se disparan en la CDMX; autoridades alertan por “monta-rentas”". The article text discusses how criminals use digital platforms and social networks to offer fake rental properties at attractive prices, often below market value. It mentions that victims make deposits or transfers to "secure" the rental, but the landlords disappear and block all contact. The article also notes that according to reports from the Consejo Ciudadano para la Seguridad y Justicia de la Ciudad de México, estate agents often rent real properties temporarily through hosting applications to take authentic photos of the location. They then publish the ads on social networks like Facebook Marketplace or on classified pages, making them pass for owners or intermediaries in real estate.

Additional news items visible in the sidebar include: "Festival del Bosque Aquífera 2026...", "Pulque y electrónica toman el Centro...", "Caen 79 toneladas de productos...", and "ESTADOS PRINCIPAL CBP decomisa droga millonaria en..."

⁶ <https://www.acentonoticias.com.mx/cdmx/fraudes-de-renta-en-internet-se-disparan-en-la-cdmx-autoridades-alertan-por-monta-rentas/>



La Procuraduría Federal de Protección al Consumidor ha advertido fraudes en plataformas digitales. Casos incluyen “departamentos fantasma” y uso de Airbnb para engañar múltiples víctimas⁷.

El Modus operandi más comunes son: inmuebles inexistentes, suplantación de propietarios, uso de plataformas digitales, cobros anticipados, presión para pagos inmediatos. Todo ello ha incrementado el problema por la alta demanda de vivienda, digitalización del mercado, falta de regulación, entre ello, la ausencia de verificación de la identidad de las personas que ofrecen este tipo de servicios.

Es por ello, que la **FGJCDMX** ha señalado el fraude inmobiliario como una de las modalidades delictivas más recurrentes y dañinas en la capital, caracterizada por la sofisticación de sus métodos y la colusión, en ocasiones, de particulares con exfuncionarios públicos⁸.

Este delito ha experimentado un aumento significativo, con un incremento de hasta un 70% en denuncias en años recientes, afectando tanto a compradores como a propietarios legítimos.



⁷ <https://www.gob.mx/profeco/prensa/inicia-profeco-procedimientos-administrativos-por-infracciones-a-la-ley-en-contra-de-proveedores-de-servicio-de-alojamiento>

⁸ <https://www.youtube.com/watch?v=T4QJRGUPTkI>



Está el caso documentado de una persona, cuyo reportaje⁹ devela un sin número de personas que han sido víctimas de los llamados "montarentas" quienes ofrecen inmuebles para renta a precios considerablemente bajos a diferencia de los que se encuentran en el mercado, por las zonas donde se llevan a cabo estos arrendamientos.

El Modus Operandis como se ha mencionado, ocurre cuando la persona se acerca a los anunciantes o en algunos caso, realiza una pregunta en alguna de las plataformas digitales en búsqueda de rentar un inmueble en cierta zona de la Ciudad de México. Al momento de contactar a las personas que alquilan, se presentan de forma amable, además de mostrar documentación del inmueble, así como de identificarse con documentación al parecer fidedigna.

El siguiente paso, es mostrar el inmueble con todos sus detalles, tal y como aparece en el reportaje del canal de noticias, muestran una singularidad que es que al llegar en este caso al edificio, comienzan con el engaño al saludar a los guardias de seguridad, así como a las personas que habitan en el inmueble, creando así, confianza con la persona que les pretendede rentar.

Posteriormente, al mostrar los papeles como son del pago de los servicios de luz, agua, mantenimiento, solicitan a la persona interesada que les deje un apartado para la renta pues al ser un inmueble ubicado en una zona de máxima exponencia además por el costo de la renta, está muy solicitado lo que conlleva a que rápidamente pueda ser rentado por alguien más por la demanda que tienen ese tipo de inmuebles por el lugar donde se encuentran.

Esto provoca que la persona al tener la confianza sobre los documentos que le muestran, procede a solicitar las cuentas bancarias para apartar el departamento.

⁹ <https://www.facebook.com/nmas.com.mx/videos/yomar-ygnacio-fue-victima-de-una-estafa-con-la-renta-de-un-departamento-en-polan/1263499391971272/>



Posterior a este hecho es cuando comienza la travesía para que le den posesión del inmueble, es cuando se percata la persona que ha sido víctima de un fraude pues acude nuevamente al inmueble para preguntar con las personas de vigilancia quienes le dan aviso que es común que pase este tipo de incidentes y al pasarlo con la gente que administra el edificio, corroboran con la persona que ha sido defraudada.



Yomar Ygnacio fue víctima de una estafa con la renta de un departamento en Polanco. Después de subir un video a redes sociales con lo sucedido, lo que encontró fue...



En la Ciudad de México encontramos la tipificación jurídica en los artículos Artículos 230 y 231 del Código Penal contemplan fraude genérico y supuestos específicos como arrendamiento sin derecho.

Sin embargo, para este enfoque legislativo, existe la necesidad de tipificación específica, agravantes, verificación digital y protección al consumidor.

4. OBJETO DE LA INICIATIVA



- ✓ Tipificar el fraude en arrendamiento inmobiliario
- ✓ Incorporar agravantes por medios digitales
- ✓ Sancionar esquemas reiterados
- ✓ Proteger el patrimonio

III. Fundamento legal y en su caso sobre su constitucionalidad y convencionalidad;

PRIMERO. Constitución Política de los Ciudad de México.

La presente iniciativa encuentra sustento en diversos preceptos de la Constitución Política de la Ciudad de México, los cuales, interpretados de manera sistemática, permiten establecer una base sólida para la protección de las personas frente al fraude en materia de arrendamiento de inmuebles.

El artículo 9, apartado E, de la Constitución Política de la Ciudad de México reconoce que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada. Este derecho implica condiciones de seguridad jurídica en la tenencia, habitabilidad y accesibilidad.

El fraude en arrendamiento vulnera directamente este derecho al generar incertidumbre sobre la posesión legítima del inmueble, ocasionando afectaciones económicas y sociales a las víctimas.

**Artículo 9
Ciudad solidaria**

(...)



E. Derecho a la vivienda

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

(...)

SEGUNDO. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El artículo 6 establece que todas las personas deben gozar de condiciones de certeza jurídica en el ejercicio de sus derechos. El fraude inmobiliario rompe dicha certeza al viciar la voluntad contractual mediante engaño.

Además, dicho numeral establece que la seguridad ciudadana comprende la prevención, investigación y sanción de los delitos. El fraude en arrendamiento constituye un delito patrimonial que debe ser atendido por el Estado.

CAPÍTULO II

DE LOS DERECHOS HUMANOS

**Artículo 6
Ciudad de libertades y derechos**

(...)

H. Acceso a la justicia

Toda persona tiene derecho a acceder a la justicia, a la tutela judicial efectiva y al debido proceso, así como a la defensa y asistencia jurídica gratuitas y de calidad en todo proceso jurisdiccional, en los términos que establezca la ley.

Los órganos de impartición de justicia implementarán los mecanismos que permitan el derecho de acceso a la justicia, mediante el uso de las tecnologías de la información y comunicación, a efecto de tramitar los procesos jurisdiccionales en todas sus instancias de manera alternativa y adicional a su tramitación escrita, de acuerdo con su naturaleza y formalidades esenciales. Para ello, todos los órganos jurisdiccionales contarán con un Sistema de Justicia Electrónica, que garantice la interoperabilidad e interconexión entre los sistemas que utilicen, en los términos que señalen esta Constitución y las leyes.

(...)



TERCERO. Constitución Política de la Ciudad de México.

El artículo 14 establece el derecho a una ciudad habitable, segura y justa. El fraude en arrendamiento afecta el acceso equitativo a la vivienda.

Artículo 14
Ciudad segura

A. Derecho a la seguridad urbana y a la protección civil

Toda persona tiene derecho a vivir en un entorno seguro, a la protección civil, a la atención en caso de que ocurran fenómenos de carácter natural o antropogénico, así como en caso de accidentes por fallas en la infraestructura de la ciudad. Las autoridades adoptarán las medidas necesarias para proteger a las personas y comunidades frente a riesgos y amenazas derivados de esos fenómenos.

B. Derecho a la seguridad ciudadana y a la prevención de la violencia y del delito

Toda persona tiene derecho a la convivencia pacífica y solidaria, a la seguridad ciudadana y a vivir libre de amenazas generadas por el ejercicio de las violencias y los delitos. Las autoridades elaborarán políticas públicas de prevención y no violencia, así como de una cultura de paz, para brindar protección y seguridad a las personas frente a riesgos y amenazas.

CUARTO. Ley Federal de Protección al Consumidor.

La Ley Federal de Protección al Consumidor, tiene por objeto promover y proteger los derechos del consumidor, así como fomentar la equidad, certeza y seguridad jurídica en las relaciones comerciales entre proveedores y consumidores. Esta ley de orden público busca prevenir abusos, garantizar la calidad de productos y servicios, y asegurar información clara y veraz.

Para ello, el artículo 1 de la referida ley, establece los principios básicos en las relaciones de consumo:



ARTICULO 1o.- *La presente ley es de orden público e interés social y de observancia en toda la República. Sus disposiciones son irrenunciables y contra su observancia no podrán alegarse costumbres, usos, prácticas, convenios o estipulaciones en contrario.*

El objeto de esta ley es promover y proteger los derechos y cultura del consumidor y procurar la equidad, certeza y seguridad jurídica en las relaciones entre proveedores y consumidores.

Son principios básicos en las relaciones de consumo:

I. La protección de la vida, salud y seguridad del consumidor contra los riesgos provocados por productos, prácticas en el abastecimiento de productos y servicios considerados peligrosos o nocivos;

II. La educación y divulgación sobre el consumo adecuado de los productos y servicios, que garanticen la libertad para escoger y la equidad en las contrataciones;

III. La información adecuada y clara sobre los diferentes productos y servicios, con especificación correcta de cantidad, características, composición, calidad y precio, así como sobre los riesgos que representen;

IV. La efectiva prevención y reparación de daños patrimoniales y morales, individuales o colectivos;

V. El acceso a los órganos administrativos con vistas a la prevención de daños patrimoniales y morales, individuales o colectivos, garantizando la protección jurídica, económica, administrativa y técnica a los consumidores;

VI. El otorgamiento de información y de facilidades a los consumidores para la defensa de sus derechos;

VII. *La protección contra la publicidad engañosa y abusiva, métodos comerciales coercitivos y desleales, así como contra prácticas y cláusulas abusivas o impuestas en el abastecimiento de productos y servicios;*

VIII. *La real y efectiva protección al consumidor en las transacciones efectuadas a través del uso de medios convencionales, electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología y la adecuada utilización de los datos aportados;*

IX. *El respeto a los derechos y obligaciones derivados de las relaciones de consumo y las medidas que garanticen su efectividad y cumplimiento;*

X. *La protección de los derechos de la infancia, adultos mayores, personas con discapacidad e indígenas, y*

XI. *La libertad de constituir grupos u otras organizaciones de consumidores que, sin contravenir las disposiciones de esta ley, sean garantes de los derechos del consumidor.*

Los derechos previstos en esta ley no excluyen otros derivados de tratados o convenciones internacionales de los que México sea signatario; de la legislación interna ordinaria; de reglamentos expedidos por las autoridades administrativas competentes; así como de los que deriven de los principios generales de derecho, la analogía, las costumbres y la equidad.

IV. Denominación del proyecto de ley o decreto;

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN AL ARTÍCULO 231 Y SE INCORPORA UN ARTÍCULO 233 TER DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE FRAUDE EN ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.



V. Ordenamiento a modificar;

Con la finalidad de tener mayor claridad sobre el objetivo de la propuesta de iniciativa, se presenta el siguiente cuadro comparativo:

CUADRO COMPARATIVO

CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL	
TEXTO ORIGINAL	TEXTO PROPUESTO
<p>CAPÍTULO III</p> <p>FRAUDE</p> <p>ARTÍCULO 230. Al que por medio del engaño o aprovechando el error en que otro se halle, se haga ilícitamente de alguna cosa u obtenga un lucro indebido en beneficio propio o de un tercero, se le impondrán:</p> <p>I. De veinticinco a setenta y cinco días multa, cuando el valor de lo defraudado no exceda de cincuenta veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, o no sea posible determinar su valor;</p> <p>II. Prisión de cuatro meses a dos años seis meses y de setenta y cinco a doscientos días multa, cuando el valor de lo defraudado exceda de cincuenta pero no de quinientas veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;</p> <p>III. Prisión de dos años seis meses a cuatro años y de doscientos a quinientos días multa, cuando el valor de lo defraudado exceda de quinientas pero no de cinco mil veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;</p>	



IV. Prisión de cuatro a seis años y de quinientos a ochocientos días multa, cuando el valor de lo defraudado exceda de cinco mil pero no de diez mil veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente; y

V. Prisión de seis a once años y de ochocientos a mil doscientos días multa, cuando el valor de lo defraudado exceda de diez mil veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente.

ARTÍCULO 231. Se impondrán las penas previstas en el artículo anterior, a quien:

I. Por título oneroso enajene alguna cosa de la que no tiene derecho a disponer o la arriende, hipoteque, empeñe o grave de cualquier otro modo, si ha recibido el precio, el alquiler, la cantidad en que la gravó, parte de ellos o un lucro equivalente;

II. Obtenga de otro una cantidad de dinero o cualquier otro lucro, como consecuencia directa e inmediata del otorgamiento o endoso a nombre propio o de otro, de un documento nominativo, a la orden o al portador, contra una persona supuesta o que el otorgante sabe que no ha de pagarlo.

Cuando el lucro obtenido consista en un vehículo automotor, independientemente de su valor, se aplicarán las penas previstas en la fracción V del artículo inmediato anterior;

III. Venda a dos personas una misma cosa, sea mueble o inmueble, y reciba el precio de la primera, de la segunda

ARTÍCULO 231. Se impondrán las penas previstas en el artículo anterior, a quien:

I. Por título oneroso enajene alguna cosa de la que no tiene derecho a disponer o la arriende, hipoteque, empeñe o grave de cualquier otro modo, si ha recibido el precio, el alquiler, la cantidad en que la gravó, parte de ellos o un lucro equivalente;

II. Obtenga de otro una cantidad de dinero o cualquier otro lucro, como consecuencia directa e inmediata del otorgamiento o endoso a nombre propio o de otro, de un documento nominativo, a la orden o al portador, contra una persona supuesta o que el otorgante sabe que no ha de pagarlo.

Cuando el lucro obtenido consista en un vehículo automotor, independientemente de su valor, se aplicarán las penas previstas en la fracción V del artículo inmediato anterior;



<p>enajenación o de ambas, o parte de él, o cualquier otro lucro, con perjuicio del primero o del segundo comprador;</p> <p>IV. Al que se haga servir alguna cosa o admita un servicio en cualquier establecimiento comercial y no pague el importe debidamente pactado comprobado;</p> <p>V. En carácter de fabricante, comerciante, empresario, contratista o constructor de una obra, suministre o emplee en ésta materiales o realice construcciones de calidad o cantidad inferior a las estipuladas, si ha recibido el precio convenido o parte de él, o no realice las obras que amparen la cantidad pagada;</p> <p>VI. Provoque deliberadamente cualquier acontecimiento, haciéndolo aparecer como caso fortuito o fuerza mayor, para liberarse de obligaciones o cobrar fianzas o seguros;</p> <p>VII. Por medio de supuesta evocación de espíritus, adivinaciones o curaciones, explote las preocupaciones, superstición o ignorancia de las personas;</p> <p>VIII. Venda o traspase una negociación sin autorización de los acreedores de ella o sin que el nuevo adquirente se comprometa a responder de los créditos, siempre que estos últimos resulten insolutos;</p> <p>IX. Valiéndose de la ignorancia o de las malas condiciones económicas de un trabajador a su servicio, le pague cantidades inferiores a las que legalmente le corresponden por las labores que ejecuta o le haga otorgar</p>	<p>III. Venda a dos personas una misma cosa, sea mueble o inmueble, y reciba el precio de la primera, de la segunda enajenación o de ambas, o parte de él, o cualquier otro lucro, con perjuicio del primero o del segundo comprador;</p> <p>IV. Al que se haga servir alguna cosa o admita un servicio en cualquier establecimiento comercial y no pague el importe debidamente pactado comprobado;</p> <p>V. En carácter de fabricante, comerciante, empresario, contratista o constructor de una obra, suministre o emplee en ésta materiales o realice construcciones de calidad o cantidad inferior a las estipuladas, si ha recibido el precio convenido o parte de él, o no realice las obras que amparen la cantidad pagada;</p> <p>VI. Provoque deliberadamente cualquier acontecimiento, haciéndolo aparecer como caso fortuito o fuerza mayor, para liberarse de obligaciones o cobrar fianzas o seguros;</p> <p>VII. Por medio de supuesta evocación de espíritus, adivinaciones o curaciones, explote las preocupaciones, superstición o ignorancia de las personas;</p> <p>VIII. Venda o traspase una negociación sin autorización de los acreedores de ella o sin que el nuevo adquirente se comprometa a responder de los créditos, siempre que estos últimos resulten insolutos;</p> <p>IX. Valiéndose de la ignorancia o de las malas condiciones económicas de un trabajador a su servicio, le pague</p>
---	---



<p>recibos o comprobantes de pago de cualquier clase, que amparen sumas de dinero superiores a las que efectivamente entrega;</p>	<p>cantidades inferiores a las que legalmente le corresponden por las labores que ejecuta o le haga otorgar recibos o comprobantes de pago de cualquier clase, que amparen sumas de dinero superiores a las que efectivamente entrega;</p>
<p>X. Valiéndose de la ignorancia o de las malas condiciones económicas de una persona, obtenga de ésta ventajas usurarias por medio de contratos o convenios en los cuales se estipulen réditos o lucros superiores a los vigentes en el sistema financiero bancario;</p>	<p>X. Valiéndose de la ignorancia o de las malas condiciones económicas de una persona, obtenga de ésta ventajas usurarias por medio de contratos o convenios en los cuales se estipulen réditos o lucros superiores a los vigentes en el sistema financiero bancario;</p>
<p>XI. Como intermediarios en operaciones de traslación de dominio de bienes inmuebles o de gravámenes reales sobre éstos que obtengan dinero, títulos o valores por el importe de su precio a cuenta de él o para constituir ese gravamen, si no los destinaren al objeto de la operación concertada por su disposición en provecho propio o de otro.</p>	<p>XI. Como intermediarios en operaciones de traslación de dominio de bienes inmuebles o de gravámenes reales sobre éstos que obtengan dinero, títulos o valores por el importe de su precio a cuenta de él o para constituir ese gravamen, si no los destinaren al objeto de la operación concertada por su disposición en provecho propio o de otro.</p>
<p>Para los efectos de este delito se entenderá que un intermediario no ha dado su destino o ha dispuesto del dinero, títulos o valores obtenidos por el importe del precio o a cuenta del inmueble objeto de la traslación de dominio o del gravamen real, si no realiza su depósito en cualquier institución facultada para ello dentro de los treinta días siguientes a su recepción en favor de su propietario o poseedor, a menos que lo hubiese entregado dentro de ese término al vendedor o al deudor del gravamen real o devuelto al comprador o al acreedor del mismo gravamen.</p>	<p>Para los efectos de este delito se entenderá que un intermediario no ha dado su destino o ha dispuesto del dinero, títulos o valores obtenidos por el importe del precio o a cuenta del inmueble objeto de la traslación de dominio o del gravamen real, si no realiza su depósito en cualquier institución facultada para ello dentro de los treinta días siguientes a su recepción en favor de su propietario o poseedor, a menos que lo hubiese entregado dentro de ese término al vendedor o al deudor del gravamen real o devuelto al comprador o al acreedor del mismo gravamen.</p>
<p>El depósito se entregará por la institución de que se trate a su propietario o al comprador.</p>	



<p>XII. Construya o venda edificios en condominio obteniendo dinero, títulos o valores por el importe de su precio o a cuenta de él, sin destinarlo al objeto de la operación concertada.</p> <p>En este caso, es aplicable lo dispuesto en el párrafo segundo de la fracción anterior.</p> <p>Las instituciones y organismos auxiliares de crédito, las de fianzas y las de seguros, así como los organismos oficiales y descentralizados autorizados legalmente para operar con inmuebles, quedan exceptuados de la obligación de constituir el depósito a que se refiere la fracción anterior.</p> <p>XIII. Con el fin de procurarse ilícitamente una cosa u obtener un lucro indebido libre un cheque contra una cuenta bancaria, que sea rechazado por la institución, en los términos de la legislación aplicable, por no tener el librador cuenta en la institución o por carecer éste de fondos suficientes para su pago de conformidad con la legislación aplicable. La certificación relativa a la inexistencia de la cuenta o a la falta de fondos suficientes para el pago deberá realizarse exclusivamente por personal específicamente autorizado para tal efecto por la institución de crédito de que se trate;</p> <p>XIV. Para obtener algún beneficio para sí o para un tercero, por cualquier medio accese, entre o se introduzca a los sistemas o programas de informática del sistema financiero e indebidamente realice operaciones, transferencias o movimientos de dinero o valores, independientemente de que</p>	<p>El depósito se entregará por la institución de que se trate a su propietario o al comprador.</p> <p>XII. Construya o venda edificios en condominio obteniendo dinero, títulos o valores por el importe de su precio o a cuenta de él, sin destinarlo al objeto de la operación concertada.</p> <p>En este caso, es aplicable lo dispuesto en el párrafo segundo de la fracción anterior.</p> <p>Las instituciones y organismos auxiliares de crédito, las de fianzas y las de seguros, así como los organismos oficiales y descentralizados autorizados legalmente para operar con inmuebles, quedan exceptuados de la obligación de constituir el depósito a que se refiere la fracción anterior.</p> <p>XIII. Con el fin de procurarse ilícitamente una cosa u obtener un lucro indebido libre un cheque contra una cuenta bancaria, que sea rechazado por la institución, en los términos de la legislación aplicable, por no tener el librador cuenta en la institución o por carecer éste de fondos suficientes para su pago de conformidad con la legislación aplicable. La certificación relativa a la inexistencia de la cuenta o a la falta de fondos suficientes para el pago deberá realizarse exclusivamente por personal específicamente autorizado para tal efecto por la institución de crédito de que se trate;</p> <p>XIV. Para obtener algún beneficio para sí o para un tercero, por cualquier medio accese, entre o se introduzca a los sistemas o programas de informática del sistema financiero e</p>
--	---



<p>los recursos no salgan de la Institución; o</p> <p>XV. Por sí, o por interpósita persona, sin el previo permiso de las autoridades administrativas competentes o sin satisfacer los requisitos señalados en el permiso obtenido, fraccione o divida en lotes un terreno urbano o rústico, con o sin construcciones, propio o ajeno y transfiera o prometa transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho sobre alguno de esos lotes.</p> <p>XVI. Por cualquier forma transmita la propiedad o prometa transferir la propiedad de un bien inmueble en un conjunto habitacional, comercial o mixto, aún sin construirse, en construcción o construido a sabiendas de que no exista, según corresponda:</p> <p>a) Certificado único de zonificación de uso del suelo;</p> <p>b) Certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos;</p> <p>c) Manifestaciones de construcción;</p> <p>d) Licencia de construcción especial para demolición;</p> <p>e) Permisos para la ejecución de obras; o</p> <p>f) Cualquier otro relacionado con la zonificación, el uso del suelo, construcción y demolición, independientemente de su denominación; Que le permita edificarlo en la forma en que se describa o prometa en el contrato.</p> <p>SIN CORRELATIVO.</p>	<p>indebidamente realice operaciones, transferencias o movimientos de dinero o valores, independientemente de que los recursos no salgan de la Institución; o</p> <p>XV. Por sí, o por interpósita persona, sin el previo permiso de las autoridades administrativas competentes o sin satisfacer los requisitos señalados en el permiso obtenido, fraccione o divida en lotes un terreno urbano o rústico, con o sin construcciones, propio o ajeno y transfiera o prometa transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho sobre alguno de esos lotes.</p> <p>XVI. Por cualquier forma transmita la propiedad o prometa transferir la propiedad de un bien inmueble en un conjunto habitacional, comercial o mixto, aún sin construirse, en construcción o construido a sabiendas de que no exista, según corresponda:</p> <p>a) Certificado único de zonificación de uso del suelo;</p> <p>b) Certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos;</p> <p>c) Manifestaciones de construcción;</p> <p>d) Licencia de construcción especial para demolición;</p> <p>e) Permisos para la ejecución de obras; o</p> <p>f) Cualquier otro relacionado con la zonificación, el uso del suelo, construcción y demolición, independientemente de su denominación; Que le permita edificarlo en la forma en que se describa o prometa en el contrato.</p>
---	---



	<p>XVII. Por sí o por interpósita persona, ofrezca, muestre o enajene en arrendamiento un bien inmueble:</p> <p>a) Del que no tenga el derecho legal o consentimiento del propietario para disponer; b) Que no exista; c) Que no esté disponible; d) Oculte información esencial, y e) Obtenga lucro indebido.</p>
<p>SIN CORRELATIVO.</p>	<p>Artículo 233 TER: Se incrementarán penas hasta en una mitad cuando:</p> <p>I. Uso de medios digitales II. Identidades falsas III. Reiteración IV. Esquemas organizados V. Simulación inmobiliaria VI. Uso de plataformas tecnológicas para la prestación de servicios turísticos. VII. Personas vulnerables</p> <p>Se incluye reparación integral del daño.</p>

VI. Texto normativo propuesto;

Artículo primero: Se adicionan la fracción XVII al artículo 231 del Código Penal para el Distrito Federal:

ARTÍCULO 231. Se impondrán las penas previstas en el artículo anterior, a quien:

(...)

XVII. Por sí o por interpósita persona, ofrezca, muestre o enajene en arrendamiento un bien inmueble:

a) Del que no tenga el derecho legal o consentimiento del propietario para disponer;



- b) Que no exista;
- c) Que no esté disponible;
- d) Oculte información esencial, y
- e) Obtenga lucro indebido.

Artículo segundo: Se adiciona el artículo 233 Ter al Código Penal para el Distrito Federal:

Artículo 233 TER: Se incrementarán penas hasta en una mitad cuando:

- I. Uso de medios digitales
- II. Identidades falsas
- III. Reiteración
- IV. Esquemas organizados
- V. Simulación inmobiliaria
- VI. Uso de plataformas tecnológicas para la prestación de servicios turísticos.
- VII. Personas vulnerables

Se incluye reparación integral del daño.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se presenta ante el pleno del H. Congreso de la Ciudad de México III Legislatura, la Iniciativa con Proyecto de Decreto, para quedar como sigue:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN AL ARTÍCULO 231 Y SE INCORPORA UN ARTÍCULO 233 TER DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE FRAUDE EN ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

VII. ARTÍCULOS TRANSITORIOS;

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



SEGUNDO. El Congreso de la Ciudad de México contará con un plazo de ciento ochenta días naturales, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, para aprobar las reformas necesarias aplicables, a fin de armonizarlas con lo dispuesto en esta Ley.

TERCERO. Dentro de los 90 días hábiles siguientes a la publicación del presente decreto, el Gobierno de la Ciudad de México realizará la actualización y armonización reglamentaria correspondiente.

SÉPTIMO. Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al presente Decreto.

I. Lugar; XI. Fecha y XII. Nombre y rúbrica de la o el proponente.

Dado en el Palacio Legislativo de Donceles, Ciudad de México a los 07 días del mes de mayo del año 2026.

ATENTAMENTE



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

PAULO EMILIO
GARCÍA GONZÁLEZ
69FA126E45E5B561A06D98E4



**PAULO
GARCÍA**
DIPUTADO COYOACÁN

DIP. PAULO EMILIO GARCÍA GONZÁLEZ
Integrante del Grupo Parlamentario de
MORENA

II. Formato de lectura fácil.

Con la presente iniciativa de modificación al **Código Penal para el Distrito Federal**, para sancionar los fraudes en arrendamientos inmobiliarios .