



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 71 y 122, apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, Apartado D y 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12, fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso; y 5, fracción I; 95, fracción II; 96; y 118 del Reglamento del Congreso, 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 ADICIONA UNA FRACCIÓN V AL ARTÍCULO 3, RECORRIÉNDOSE LAS SUBSECUENTES; SE ADICIONA UNA FRACCIÓN XV AL ARTÍCULO 9, RECORRIÉNDOSE LA SUBSECUENTE; SE ADICIONA UNA FRACCIÓN VII AL ARTÍCULO 28; SE MODIFICA LA DENOMINACIÓN DEL CAPÍTULO QUINTO DE LA PUBLICIDAD, DE LAS NOTIFICACIONES Y DE LA ALERTA INMOBILIARIA Y SE AGREGA UN ARTÍCULO 80 BIS; TODOS DE LA LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO; EN MATERIA DE ALERTA INMOBILIARIA** al tenor de lo siguiente:

1

OBJETIVO DE LA INICIATIVA

La presente iniciativa tiene como propósito establecer el servicio gratuito a cargo del Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la Ciudad de México, para informar a las personas propietarias de un bien inmueble o derecho real, sobre las intenciones de modificar el estatus de folios, registros o asentamientos sin su consentimiento.



PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En México, los intentos de fraudes inmobiliarios alcanzaron alrededor de 4 mil 500 delitos, un alza de 70 por ciento anual al cierre de 2024. Según expertos en materia inmobiliaria, la Ciudad de México es la entidad con mayor riesgo a ser víctima de fraudes inmobiliarios por engaños, falsos anuncios, robos de dinero e identidad, entre otros delitos.¹

Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi), 16.4% de las 35.3 millones de viviendas particulares habitadas en el país se encuentran en régimen de renta. No obstante, la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) estima que en 20 años este porcentaje podría elevarse a 50%.²

En el caso de la Ciudad de México, aproximadamente la mitad de la población renta la vivienda en la que habita; es decir, alrededor de 4.7 millones de personas, lo que representa el 44% de los hogares, de acuerdo con datos del INEGI y del Proyecto del Programa General de Ordenamiento Territorial del gobierno capitalino.

2

En México, la mayoría de fraudes inmobiliarios ocurren cuando el propietario vive en el extranjero, el inmueble está desocupado, hay conflictos hereditarios, los propietarios son adultos mayores. Además, resulta interesante destacar que hay al menos 5 tipos de fraude inmobiliario, tales como:

1. Suplantación de identidad del propietario; aquí los delincuentes obtienen copia de la escritura o datos registrales, falsifican una identificación del propietario, acuden con un notario simulando ser el dueño, celebran una compraventa falsa y finalmente la escritura se intenta inscribir en el Registro.

¹ <https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/2024/12/26/intentos-de-fraudes-inmobiliarios-en-linea-aumentan-70-este-ano/>

² <https://oem.com.mx/la-prensa/metropoli/fraude-inmobiliario-crece-en-mexico-7-de-cada-10-casos-están-ligados-a-rentas-28255981>



2. Fraude mediante poder notarial falso; para este caso los delincuentes elaboran un poder notarial falsificado, aparentan ser representantes del propietario y venden el inmueble usando ese poder, el riesgo está en que el notario puede confiar en la aparente autenticidad del poder, especialmente si proviene de otra entidad federativa.

3. Venta múltiple del mismo inmueble, el esquema consiste en que el propietario o un defraudador vende el inmueble a una persona, después lo vende a otra y ambas escrituras intentan registrarse.

4. Fraude en propiedades intestadas, sucede mucho cuando una persona muere y no hay sucesión iniciada, aquí los delincuentes intentan falsificar documentos de propiedad, vender el inmueble o simular ser herederos.

5. Despojo inmobiliario con documentos falsos, este es uno de los fraudes más agresivos, el procedimiento típico consiste en que los delincuentes falsifican contrato de compraventa, ocupan físicamente el inmueble, alegan ser propietarios e intentan registrar documentos.

Finalmente se conoce otro fraude típico un poco más *sofisticado*, en el que se “roba legalmente” una casa (caso típico), en el que se obtienen datos del inmueble en el registro, se falsifica la identidad del propietario, logran incluso celebrar escritura ante notario con lo que se obtiene la inscripción ante el Registro y se vende un inmueble rápidamente a un tercero.

De ahí que surge la necesidad de garantizar la seguridad jurídica a las personas propietarias de un inmueble, ya que con la Alerta Inmobiliaria, las personas inscritas en el Registro recibirán automáticamente una notificación con información de algún acto que pretenda modificar la situación jurídica de su propiedad, dando oportunidad de oponerse en un plazo prudente y evitar delito por el que posteriormente deba promover un juicio.



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 relacionadas a la atención de las desigualdades de género; por tanto, no resulta indispensable un análisis particular desde dicha perspectiva.

ARGUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

En el derecho registral inmobiliario mexicano, existen varios mecanismos para proteger la propiedad y prevenir fraudes o actos registrales indebidos ante el Registro Público de la Propiedad; y con esta propuesta lo que se busca es establecer un servicio administrativo del Registro Público de la Propiedad mediante el cual el propietario registra su correo electrónico o datos de contacto para recibir notificaciones cuando alguien intenta realizar algún trámite o inscripción sobre su inmueble.

Este servicio permitirá detectar posibles fraudes inmobiliarios, como:

- Venta del inmueble sin autorización
- Intentos de inscripción de gravámenes que limiten o afecten el derecho de propiedad, tales como embargos, fianzas, hipotecas o avisos preventivos.
- Cambios en el folio real
- Presentación de documentos para registro

Si bien, el propietario no podría impedir el trámite automáticamente; sí recibirá un aviso que le permita acudir a la instancia conducente para oponerse en caso de no ser él o estar en contra de dichas modificaciones por afectar su patrimonio. Es decir, la alerta tiene los siguientes efectos:

- Es preventiva e informativa.
- No bloquea ni suspende actos registrales.
- Permite al propietario reaccionar rápidamente si detecta un acto fraudulento.



La alerta, como medida de protección, notificará a las personas cuando respecto de su inmueble, alguien pretenda inscribir una compraventa, registrar una hipoteca o modificar el folio real; lo cual le permitirá actuar antes de que el trámite concluya.

El funcionamiento es sencillo, sin que en ningún caso implique la suspensión, interrupción o condicionamiento del procedimiento registral, ni afecte el principio de prelación de los actos presentados ante el Registro.

La alerta inmobiliaria tendrá carácter informativo, inmediato y automatizado, permitiendo al titular del derecho real conocer oportunamente cualquier solicitud de inscripción, modificación o anotación relacionada con su inmueble, a efecto de que, en su caso, ejerza las acciones legales correspondientes ante las autoridades competentes.

En México, algunos estados han implementado exitosamente esta herramienta de seguridad. Por ejemplo, para el caso de Nuevo León, mediante publicación en su Periódico Oficial del con fecha 12 de diciembre de 2022; el Licenciado Josemaría Urrutia García, Director General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, 2, 7, 8, 9, fracciones I y III, 23 fracciones I, II, VI, VII, XVI y XX de la Ley del instituto registral y catastral del estado de nuevo león, dio a conocer el ACUERDO POR EL QUE SE CREA EL SERVICIO DE “ALERTA CATASTRAL”.³

En sus considerandos, se señala que la finalidad de brindar este servicio es para “recibir, vía correo electrónico, avisos de actividad relacionada con los inmuebles de su propiedad que se encuentran dados de alta en el Sistema de Gestión Catastral del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León de tal manera que los titulares podrán ser informados y tener conocimiento oportuno de gestiones que se estén realizando sobre los mismos.”

Del mismo modo, en su considerando CUARTO se establece la importancia del servicio de Alerta Catastral, toda vez que a la letra dice: “será de mucha utilidad en materia de

³ https://sistec.nl.gob.mx/Transparencia_2015/Archivos/AC_0001_0007_00171115_000001.pdf



seguridad para inhibir la realización de operaciones ilegales relacionadas con fraudes inmobiliarios, pues los titulares tendrán conocimiento oportuno, , vía correo electrónico y/o mensaje de texto, sobre la actividad que se lleve a cabo en el expediente catastral de su propiedad, derivado de trámites no iniciados o autorizados por ellos, mismos que puedan afectar su patrimonio”.

En enero de 2023, el Gobierno del Estado de Jalisco, se llevó a cabo la primera contratación del servicio de Alerta Registral, que adelantaron se podría contratar en cualquiera de las oficinas del Registro Público de la Propiedad y Comercio de Jalisco, con un costo de 900 pesos por la anualidad por cada inmueble. Considerada como una herramienta que consolida el desarrollo de las estrategias alineadas al modelo de gobierno digital, con la finalidad de fortalecer la modernización de procesos y servicios, que permitirían avanzar en las acciones preventivas necesarias en beneficio de la protección patrimonial de los y las jaliscienses.

Para la implementación, el Gobierno del Estado llevó a cabo un análisis sobre las previsiones normativas y acciones preventivas para la detección de actos apócrifos, la suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales y oficiales, con lo que los propietarios recibirán un correo electrónico con información del estatus jurídico o bien actos registrales que tengan que ver con los inmuebles de su propiedad.

“Este servicio puede ser contratado por el titular de la propiedad o un tercero que tenga un interés jurídico que pueda acreditar, ejemplo, una mujer que se acreedora alimentaria de una persona que no se esté haciendo cargo de los hijos que tengan en común, entonces esta persona puede inscribirse en este programa y le vamos a avisar si su deudor alimentario trata de disponer de sus bienes a través de estos sistemas; un banco que tiene un deudor hipotecario le vamos a avisar si trata de vender la finca, hay un sinnúmero de usos que se le puede dar” declaró Erik Tapia, Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.⁴

⁴ <https://jalisco.gob.mx/prensa/noticias/154672>



Por su parte, el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en su página de internet oficial respecto de la Alerta Inmobiliaria, describe “Con el objeto de continuar brindando certeza y seguridad jurídica a tu patrimonio inmobiliario frente a terceros, el IFREM te ofrece el servicio de "Alerta Inmobiliaria", avisándote con un mensaje de texto a tu celular o vía correo electrónico, cuando se realice algún trámite sobre tu propiedad en cualquiera de las diecinueve oficinas registrales en el Estado de México y así evitar posibles fraudes.”⁵

Y pone a disposición de las y los ciudadanos de la entidad el formato⁶ para solicitar el trámite con carácter de GRATUITO, tal como se observa:

ESTADO DE MÉXICO | ESTADO DE MÉXICO (El poder de servir) | CONSEJERÍA JURÍDICA | IFREM

SOLICITUD DE ALTA AL PROGRAMA DE ALERTA INMOBILIARIA

C. TITULAR DE LA OFICINA REGISTRAL DE _____ ESTADO DE MÉXICO

C. _____ promoviendo por mi propio derecho y/o en representación de _____ lo que acredito con el poder notarial número _____ de fecha _____ pasado ante la fe del Lic. _____ Notario Público número _____ con residencia en _____ del Distrito Judicial de _____ o sentencia judicial emitida por el C. Juez _____ dentro de los autos del Exp. Núm. _____ señalando como domicilio para recibir notificaciones los estrados de esta Oficina Registral y autorizando para los mismos efectos, así como para realizar cualquier trámite relacionado con la presente solicitud, recoger documentos y firmar por su recibo, conjunta o separadamente a _____ respetuosamente expongo:

Con fundamento en el artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, solicito el alta de mi inmueble y/o de mi representado(a) en el Programa de Alerta Inmobiliaria, con el objeto de que se me mantenga informado(a) de cualquier trámite y/o servicio solicitado sobre el inmueble de mi propiedad, misma que se acredita con la Escritura Pública/ Resolución Judicial/ Resolución Administrativa, _____ y el cual tiene los siguientes datos:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

LOTE: _____; MANZANA: _____; SECCIÓN: _____;
 COLONIA: _____; MUNICIPIO: _____;
 CLAVE CATASTRAL: _____;
 DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE(EN CASO DE QUE LA TENGA): _____

MEDIDAS Y COLINDANCIAS
 AL NORTE _____ metros con _____;
 AL SUR _____ metros con _____;
 AL ORIENTE _____ metros con _____;
 AL PONIENTE _____ metros con _____;
 SUPERFICIE: _____ metros cuadrados.

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S): _____

ANTECEDENTES REGISTRALES

PARTIDA: _____; VOLUMEN: _____; LIBRO: _____; SECCIÓN: _____;
 PARTIDA ELECTRÓNICA: _____ O FOLIO REAL ELECTRÓNICO: _____;
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: _____ A NOMBRE(S) DE: _____

Por lo expuesto, a USTED C.REGISTRADOR(A), atentamente pido:

ÚNICO. Dar de alta mi inmueble al Programa de Alerta Inmobiliaria, proporcionando para dichos efectos los siguientes datos:

Número de celular: _____
 Correo electrónico: _____

Con base en los artículos 20 y 29 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de México y Municipios, se informa que la entrega de sus datos personales en la presente solicitud constituye su consentimiento tácito para su tratamiento en términos de lo establecido en el Aviso de Tratamiento de Datos Personales, documento que indica el uso y resguardo de los mismos, el cual puede consultar a través de la liga: http://ifrem.edomex.gob.mx/aviso_datos_personales.

Fecha de Rev: 17-07-2025 Versión: Primera Código: 96002-FOR02 Página 1 de 2

⁵ https://ifrem.edomex.gob.mx/alerta_inmobiliaria
⁶ [Solicitud de Alta al Programa de Alerta Inmobiliaria](#)



ALERTA INMOBILIARIA

Es un servicio que presta el Instituto de la Función Registral del Estado de México, a través de sus diecinueve Oficinas Registrales del Estado de México, a los propietarios o poseedores de inmuebles inscritos y ubicados dentro del territorio del Estado, con el objeto de mantenerlos informados sobre los actos y hechos jurídicos que son motivo de inscripción, anotación, cancelación o certificación, siempre y cuando se encuentren relacionados con predios de su propiedad.

Por medio del presente, de la manera más atenta, solicito que el inmueble descrito al anverso sea dado de alta en el Programa de Alerta Inmobiliaria, para el efecto de que me encuentre informado de los actos y hechos jurídicos que son motivo de inscripción, anotación, cancelación o certificación, en el entendido que dicho aviso será dado cuando el servicio sea ordenado y/o petitionado por alguna autoridad, ya sea judicial o administrativa, Notario Público, Corredor Público o particular, siempre y cuando los mismos sean objeto de materialización en el Folio Real Electrónico, siendo este aviso dado una vez que haya sido concluido el trámite y que su estatus sea con carácter de procedente.

Por otra parte, me hago conocedor que dicho aviso de alerta inmobiliaria no entorpecerá la prestación del servicio que está obligado a brindar el Instituto de la Función Registral del Estado de México a quien lo solicite, por ser una institución obligada a publicar los actos y hechos jurídicos que son ordenados por autoridades competentes o solicitados por particulares.

Por lo que para mantenerme informado fue proporcionado el correo electrónico y/o número de teléfono celular, los cuales bajo protesta de decir verdad son vigentes a la presentación de esta solicitud y para el caso de que exista alguna baja o modificación en los mismos, me obligo a tramitar de nueva cuenta la solicitud de alerta inmobiliaria que contenga los datos vigentes y correctos.

Me hago conocedor a la vez de que al ser este un servicio gratuito, no me reservo acción alguna en contra del Instituto de la Función Registral del Estado de México, por alguna falla técnica que se presente en relación a los servicios de terceros que le son proporcionados al instituto, llámese internet o cualquier otro que impida el envío de la alerta inmobiliaria al correo electrónico y número telefónico proporcionados. Asimismo, me hago conocedor de que el ingreso de este trámite generará la primera notificación de alerta inmobiliaria, por lo cual me obligo a que en un plazo de diez días hábiles posteriores a la fecha de presentación de la solicitud y para el caso de no recibir notificación alguna acudiré a la Oficina Registral correspondiente a solicitarla nuevamente.

Se adjunta a la presente solicitud copia simple de identificación oficial expedida a favor del solicitante.

Asimismo, me hago sabedor de las penas en que incurrir los falsos declarantes ante autoridad administrativa y que los datos aquí proporcionados son verdaderos bajo protesta de decir verdad.

NOTA: ANTES DE PRESENTAR A TRÁMITE ESTE DOCUMENTO SE LE SUGIERE VERIFICAR QUE LOS DATOS PROPORCIONADOS SEAN CORRECTOS, EN RAZÓN DE QUE NO HABRÁ ALERTA INMOBILIARIA A SOLICITUDES QUE CONTENGAN TACHADURAS, ENMENDADURAS Y/O DATOS INCOMPLETOS, ERRÓNEOS O FALSOS.

_____ Estado de México, a _____ de _____ de _____.

Firma y nombre del solicitante
o
Representante Legal

Con base en los artículos 20 y 29 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de México y Municipios, se informa que la entrega de sus datos personales en la presente solicitud constituye su consentimiento tácito para su tratamiento en términos de lo establecido en el Aviso de Tratamiento de Datos Personales, documento que indica el uso y resguardo de los mismos, el cual puede consultar a través de la liga: http://ifrem.edomex.gob.mx/aviso_datos_personales.

Revisó **EJV** Aprobó **SED**



Por lo anterior, resulta imprescindible establecer la Alerta Inmobiliaria en la Legislación de la materia, a efecto de garantizar la certeza y seguridad jurídica a las y los ciudadanos respecto su patrimonio.

IMPACTO PRESUPUESTAL

Deberá considerarse el estudio de impacto presupuestal que realicen las Instituciones y áreas correspondientes para la aplicación progresiva de la presente propuesta.

La implementación del servicio deberá realizarse privilegiando el uso de la infraestructura tecnológica existente, a efecto de no generar cargas presupuestales adicionales significativas, ni afectar la eficiencia recaudatoria del Registro Público de la Propiedad.

FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD

Esta Iniciativa se presenta en 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.

TEXTO PROPUESTO

Por las consideraciones expuestas, se somete al Pleno de este Honorable Congreso de la Ciudad de México, las propuestas de adición, se explican a continuación:

LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO	
Artículo 3.- Para los efectos de esta Ley se entenderá por:	Artículo 3.- Para los efectos de esta Ley se entenderá por:



<p>I. a IV. ...</p> <p>Sin correlativo</p> <p>V. a XIX. ...</p>	<p>I. a IV. ...</p> <p>V. Alerta inmobiliaria: El servicio gratuito y voluntario a cargo del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, mediante el cual se envían avisos electrónicos inmediatos a las personas titulares de derechos reales inscritos o a quienes acrediten interés jurídico sobre un inmueble, para informarles sobre la presentación de documentos o la realización de actos registrales que puedan afectar la situación jurídica de dicho bien, sin que la emisión de dichos avisos suspenda o condicione el procedimiento registral ni la inscripción correspondiente.</p> <p>VI. a XIX. ... (Recorriéndose en su contenido)</p>
<p>Artículo 9.- El Registro contará con Registradores quienes tendrán las siguientes atribuciones:</p> <p>I. a XIII. ...</p> <p>XIV. Comprobar el pago de los derechos de inscripción, y verificar que se haya dejado constancia en la escritura, del pago del impuesto de adquisición de inmuebles</p>	<p>Artículo 9.- El Registro contará con Registradores quienes tendrán las siguientes atribuciones:</p> <p>I. a XIII. ...</p> <p>XIV. Comprobar el pago de los derechos de inscripción, y verificar que se haya dejado constancia en la escritura, del pago del impuesto de adquisición de inmuebles</p>



<p>u otras contribuciones conforme lo exija el Código Fiscal de la Ciudad de México, o bien que se hayan acompañado al documento los comprobantes de pago correspondientes; y</p> <p>XV. Las demás que les sean conferidas por el Código y por esta Ley.</p>	<p>u otras contribuciones conforme lo exija el Código Fiscal de la Ciudad de México, o bien que se hayan acompañado al documento los comprobantes de pago correspondientes; y</p> <p>XV. Emitir las notificaciones correspondientes al servicio de Alerta Inmobiliaria, en términos de la presente Ley y demás disposiciones aplicables; y</p> <p>XVI. Las demás que les sean conferidas por el Código y por esta Ley.</p>
<p>Artículo 28.- El sistema informático incluirá:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Un control de gestión; II. Un sistema de procedimiento registral; III. Un sistema de información permanente y actualizado para su consulta pública, incluyendo días y horas inhábiles; IV. Las bases de datos y archivos complementarios, necesarios para explotar y validar la información; V. Los respaldos; y 	<p>Artículo 28.- El sistema informático incluirá:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Un control de gestión; II. Un sistema de procedimiento registral; III. Un sistema de información permanente y actualizado para su consulta pública, incluyendo días y horas inhábiles; IV. Las bases de datos y archivos complementarios, necesarios para explotar y validar la información; V. Los respaldos; y



<p>VI. Un sistema electrónico permanente y actualizado para recibir los actos jurídicos ordenados por la autoridad judicial o administrativa e informar el resultado de los mismos.</p>	<p>VI. Un sistema electrónico permanente y actualizado para recibir los actos jurídicos ordenados por la autoridad judicial o administrativa e informar el resultado de los mismos, y</p> <p>VII. Una base de datos actualizada para la administración, operación y seguimiento del servicio de Alerta Inmobiliaria, garantizando la protección de datos personales conforme a la legislación aplicable.</p>
<p style="text-align: center;">CAPÍTULO QUINTO DE LA PUBLICIDAD Y DE LAS NOTIFICACIONES</p> <p>Artículo 80.- ...</p> <p><i>Sin correlativo</i></p>	<p style="text-align: center;">CAPÍTULO QUINTO DE LA PUBLICIDAD, DE LAS NOTIFICACIONES Y DE LA ALERTA INMOBILIARIA</p> <p>Artículo 80.- ...</p> <p>Artículo 80 Bis.- El Registro implementará y administrará el servicio de Alerta Inmobiliaria para las personas titulares de derechos reales inscritos o para quienes acrediten interés jurídico conforme al Código y a esta Ley, respecto de los inmuebles ubicados en la Ciudad de México.</p> <p>Las personas interesadas podrán solicitar</p>



	<p>en cualquier momento su inscripción al servicio de Alerta Inmobiliaria, proporcionando los datos y medios de contacto electrónicos que se establezcan en los lineamientos que para tal efecto emita el Titular del Registro, observando en todo momento la legislación aplicable en materia de protección de datos personales.</p> <p>Cuando se presente a inscripción o anotación algún documento que pueda modificar, transmitir, gravar, limitar o extinguir derechos reales sobre un inmueble respecto del cual se encuentre activo el servicio de Alerta Inmobiliaria, el Registro dentro de los cinco días hábiles siguientes enviará al medio de contacto electrónico registrado un aviso informativo en el que se haga constar, cuando menos, la oficina registral, número de presentación, fecha y naturaleza del acto de que se trate.</p> <p>La emisión de la Alerta Inmobiliaria tendrá exclusivamente carácter preventivo e informativo para las personas usuarias del servicio y no suspenderá, detendrá, condicionaré ni modificaré por sí misma el trámite, calificación, anotación o inscripción de los asientos registrales correspondientes, los cuales se registrarán por los plazos y reglas previstos en el Código y</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



	<p>en esta Ley.</p> <p>La persona usuaria de la Alerta Inmobiliaria podrá, a partir de la recepción del aviso, ejercer las acciones civiles, penales o administrativas que estime procedentes ante la autoridad competente, sin perjuicio de que el Registro atienda las órdenes que esta le comunique en términos del Código, de la presente Ley y demás disposiciones aplicables.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 ADICIONA UNA FRACCIÓN V AL ARTÍCULO 3, RECORRIÉNDOSE LAS SUBSECUENTES; SE ADICIONA UNA FRACCIÓN XV AL ARTÍCULO 9, RECORRIÉNDOSE LA SUBSECUENTE; SE ADICIONA UNA FRACCIÓN VII AL ARTÍCULO 28; SE MODIFICA LA DENOMINACIÓN DEL CAPÍTULO QUINTO DE LA PUBLICIDAD, DE LAS NOTIFICACIONES Y DE LA ALERTA INMOBILIARIA Y SE AGREGA UN ARTÍCULO 80 BIS; TODOS DE LA LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO; EN MATERIA DE ALERTA INMOBILIARIA;** como se señala a continuación:

PROYECTO DE DECRETO

ÚNICO. Se ADICIONAN una fracción V al artículo 3 recorriéndose las subsecuentes, una fracción XV al artículo 9 recorriéndose la subsecuente; una fracción VII al artículo 28; un artículo 80 Bis y se MODIFICA la denominación del CAPÍTULO QUINTO del Título Cuarto; todos de la Ley Registral para la Ciudad de México, para quedar como sigue:

LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO



Artículo 3.- Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

- I. **Administración Pública:** a la Administración Pública de la Ciudad de México;
- II. **Asientos registrales:** las notas de presentación, las anotaciones preventivas, las inscripciones, las cancelaciones y las rectificaciones;
- III. **Autoridad Competente:** el Jefe de Gobierno de la Ciudad de México, la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, el Registro Público de la Propiedad, la Unidad de Firma Electrónica de dependencia encargada del control interno, cada una en el ámbito de sus competencias;
- IV. **Antecedente Registral:** el documento que fue elaborado con sujeción a los procedimientos y formalidades vigentes al momento de su creación;
- V. **Alerta inmobiliaria:** El servicio gratuito y voluntario a cargo del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, mediante el cual se envían avisos electrónicos inmediatos a las personas titulares de derechos reales inscritos o a quienes acrediten interés jurídico sobre un inmueble, para informarles sobre la presentación de documentos o la realización de actos registrales que puedan afectar la situación jurídica de dicho bien, sin que la emisión de dichos avisos suspenda o condicione el procedimiento registral ni la inscripción correspondiente.
- VI. **Boletín:** a la Sección Boletín Registral, de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México;
- VII. **Certificado Electrónico:** es el documento firmado electrónicamente por un prestador de servicios de certificación que vincula los datos de la firma a su autor y confirma su identidad;
- VIII. **Código:** al Código Civil para la Ciudad de México;



- IX. Código Nacional de Procedimientos:** Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares;
- X. Consejería Jurídica:** a la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Gobierno de la Ciudad de México;
- XI. Copia certificada electrónica:** es la reproducción total o parcial de una escritura, acta o testimonio, así como de sus respectivos documentos del apéndice, o sólo de éstos o de alguno o algunos de ellos, que el Notario expide únicamente en soporte electrónico y que autoriza mediante su firma electrónica notarial. La copia certificada electrónica que el notario autorice será un documento notarial válido jurídicamente y se considerará con valor equivalente a la copia certificada prevista en la Ley del Notariado para la Ciudad de México;
- XII. Custodia:** Resguardo administrativo de documentos;
- XIII. Titular:** al titular del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México;
- XIV. Firma electrónica:** (FEA) la firma electrónica avanzada que es generada con un certificado reconocido legalmente a través de un dispositivo seguro de creación de firma y tiene, en relación a la información firmada, un valor jurídico equivalente al de la firma autógrafa;
- XV. Firma electrónica notarial:** (FEN) es la firma electrónica de un notario de la Ciudad de México, la cual se considera con igual valor jurídico que su firma autógrafa y su sello de autorizar en términos de la Ley de Firma Electrónica de la Ciudad de México y demás disposiciones aplicables;
- XVI. Hoja de seguridad:** al papel oficial en que se expiden las certificaciones;
- XVII. Jefe de Gobierno:** al Jefe de Gobierno de la Ciudad de México;



XVIII. Ley: a la Ley Registral para la Ciudad de México;

XIX. Migración: es el traslado de la información registral al folio electrónico;

XX. Registro Público: a.- El Registro Público de la Propiedad Inmueble; y, b.- El Registro Público de las Personas Morales ambos de la Ciudad de México; y

XXI. Reglamento: al Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.

Artículo 9.- El Registro contará con Registradores quienes tendrán las siguientes atribuciones:

I. a XIII. ...

17

XIV. Comprobar el pago de los derechos de inscripción, y verificar que se haya dejado constancia en la escritura, del pago del impuesto de adquisición de inmuebles u otras contribuciones conforme lo exija el Código Fiscal de la Ciudad de México, o bien que se hayan acompañado al documento los comprobantes de pago correspondientes; y

XV. Emitir las notificaciones correspondientes al servicio de Alerta Inmobiliaria, en términos de la presente Ley y demás disposiciones aplicables; y

XVI. Las demás que les sean conferidas por el Código y por esta Ley.

Artículo 28.- El sistema informático incluirá:



- I. Un control de gestión;
- II. Un sistema de procedimiento registral;
- III. Un sistema de información permanente y actualizado para su consulta pública, incluyendo días y horas inhábiles;
- IV. Las bases de datos y archivos complementarios, necesarios para explotar y validar la información;
- V. Los respaldos; y
- VI. Un sistema electrónico permanente y actualizado para recibir los actos jurídicos ordenados por la autoridad judicial o administrativa e informar el resultado de los mismos, y
- VII. Una base de datos actualizada para la administración, operación y seguimiento del servicio de Alerta Inmobiliaria, garantizando la protección de datos personales conforme a la legislación aplicable.

CAPÍTULO QUINTO

DE LA PUBLICIDAD, DE LAS NOTIFICACIONES Y DE LA ALERTA INMOBILIARIA

Artículo 80.- ...

Artículo 80 Bis.- El Registro implementará y administrará el servicio de Alerta Inmobiliaria para las personas titulares de derechos reales inscritos o para quienes acrediten interés



jurídico conforme al Código y a esta Ley, respecto de los inmuebles ubicados en la Ciudad de México.

Las personas interesadas podrán solicitar en cualquier momento su inscripción al servicio de Alerta Inmobiliaria, proporcionando los datos y medios de contacto electrónicos que se establezcan en los lineamientos que para tal efecto emita el Titular del Registro, observando en todo momento la legislación aplicable en materia de protección de datos personales.

Cuando se presente a inscripción o anotación algún documento que pueda modificar, transmitir, gravar, limitar o extinguir derechos reales sobre un inmueble respecto del cual se encuentre activo el servicio de Alerta Inmobiliaria, el Registro dentro de los cinco días hábiles siguientes enviará al medio de contacto electrónico registrado un aviso informativo en el que se haga constar, cuando menos, la oficina registral, número de presentación, fecha y naturaleza del acto de que se trate.

La emisión de la Alerta Inmobiliaria tendrá exclusivamente carácter preventivo e informativo para las personas usuarias del servicio y no suspenderá, detendrá, condicionará ni modificará por sí misma el trámite, calificación, anotación o inscripción de los asientos registrales correspondientes, los cuales se regirán por los plazos y reglas previstos en el Código y en esta Ley.

La persona usuaria de la Alerta Inmobiliaria podrá, a partir de la recepción del aviso, ejercer las acciones civiles, penales o administrativas que estime procedentes ante la autoridad competente, sin perjuicio de que el Registro atienda las órdenes que esta le comunique en términos del Código, de la presente Ley y demás disposiciones aplicables.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Túrnese a la persona titular de la Jefatura 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. El Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México contará con un plazo de hasta ciento veinte días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto para emitir los lineamientos, adecuaciones normativas, administrativas y tecnológicas necesarias para la implementación y funcionamiento del servicio de Alerta Inmobiliaria.

Asimismo, deberá realizar las acciones necesarias para garantizar la interoperabilidad de los sistemas electrónicos correspondientes, la protección de datos personales y la operación progresiva del servicio conforme a la suficiencia presupuestal disponible.

CUARTO. El Titular del Registro emitirá los lineamientos necesarios para la operación del servicio de Alerta Inmobiliaria, en los que se establecerán, cuando menos, los requisitos de inscripción y baja del servicio, los medios de autenticación de las personas usuarias, las medidas de seguridad para el tratamiento de datos personales y la forma en que se documentará la emisión de los avisos.

Dado en el Recinto Legislativo de Donceles, a 14 de mayo de 2026.

Diego Garrido

DIP. DIEGO ORLANDO GARRIDO LÓPEZ

Certificado de firma		11/05/2026 11:55
Documento electrónico	Solicitante del proceso de firma Almacenado	
Identificador: 6A0212DD3809365E632DA300	Nombre: Diego Orlando Garrido López	
Nombre y extensión: INC ALERTA INMOBILIARIA modif 11 may.pdf	Compañía: SR LUZ SA DE CV	
Descripción:	Correo electrónico: diego.garrido@congresocdmx.gob.mx	
Cantidad de páginas: 3	Teléfono:	
Estado: Firmado	Dirección IP: 189.146.132.222	
Firmantes: 1	Fecha y hora de emisión	
Huella digital del contenido del documento original:	(America/Mexico_City):	
e91e12cae30b708494c181e7ac9314575eac43bf137ac71dec907271a3f4154c	11/05/2026 11:33	
Huella digital del contenido del documento firmado:		
b6ea9c90bb4d1e05cf0410e80467c49233b698c881ee3b617236e421918f0637		

Constancia de conservación del documento firmado	
Información de la constancia NOM-151	Información del emisor de la constancia NOM-151
Fecha de emisión:	Prestador de Servicios de Certificación (PSC):
11/05/2026 17:55:31 UTC (11/05/2026 11:55:31 Hora local de la Ciudad de México)	PSC WORLD S.A. DE C.V.
Nombre y extensión:	Certificado PSC válido desde: 2017-07-19
d271b72f-57f2-43a6-a1b7-45fec5233a13.cons	Certificado PSC válido hasta: 2029-07-19
Huella digital contenida en la constancia:	
b6ea9c90bb4d1e05cf0410e80467c49233b698c881ee3b617236e421918f0637	

Firmantes		
Firmante 1. Diego Garrido		
Atributos	Firma	Fecha
Tipo de actuación: Por su Propio	ID: 6A02180D0A57015F87197B83	Enviado: 11/05/2026 11:35:28
Derecho	IP: 189.146.132.222	Aceptó Aviso de Privacidad: 11/05/2026 11:52:42
Compañía:		Visto: 11/05/2026 11:55:25
Método de notificación: Correo		Confirmado: 11/05/2026 11:55:25.87
Correo: diego.garrido@congresocdmx.gob.mx		Firmado: 11/05/2026 11:55:25.871
Teléfono:		
Emisor de la firma electrónica:	<i>Firma con texto</i>	
Dibujada en dispositivo	<i>Diego Garrido</i>	
Plataforma: https://app.con-certeza.mx		

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

