



**DIP. OLIVIA GARZA DE LOS SANTOS**  
**PRESIDENTA 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 de 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 REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE FOLIO ROJO PARA LA PROTECCIÓN REGISTRAL DE INMUEBLES RELACIONADOS CON DENUNCIAS POR DESPOJO** al tenor de lo siguiente:

1

#### **TÍTULO DE LA PROPUESTA.**

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE FOLIO ROJO PARA LA PROTECCIÓN REGISTRAL DE INMUEBLES RELACIONADOS CON DENUNCIAS POR DESPOJO.**

#### **OBJETIVO DE LA INICIATIVA.**

En el marco de una propuesta integral para atender el delito de despojo, la presente propuesta busca evitar el denominado “lavado inmobiliario”, ya que aún cuando se haya presentado la correspondiente denuncia existen casos en los que en el proceso de esperar



la sentencia favorable, los delincuentes han aprovechado para vender o hipotecar los inmuebles ocupados ilegalmente; con lo que el estatus jurídico del inmueble cambia dejando en estado de indefensión y con un problema mayor a los propietarios originales.

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El despojo mantiene una incidencia alta y persistente en la capital. Con datos del Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública (SESNSP) y de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México (FGJCDMX):

- En el primer semestre de 2026 se iniciaron alrededor de 1,966 denuncias por despojo (un incremento de aproximadamente 3.4% frente al mismo periodo de 2025, según cifras del SESNSP difundidas por el propio GPPAN).
- La FGJCDMX ha informado tener del orden de 1,846 carpetas de investigación abiertas por despojo en 2026, con redes identificadas como “objetivos prioritarios”.
- El delito se concentra en Iztapalapa, Gustavo A. Madero, Cuauhtémoc, Coyoacán y Benito Juárez. En el primer semestre de 2026, Iztapalapa encabezó con 291 casos y Gustavo A. Madero con 217, de acuerdo con datos citados por el PAN.
- En perspectiva acumulada, entre enero de 2020 y abril de 2026 se abrieron más de 25 mil carpetas por despojo, con apenas 463 detenciones en ese periodo —menos del 2% de los casos—, lo que ilustra el nivel de impunidad.
- Si se consideran los últimos 7 años, se acumulan 29 mil carpetas y si consideramos los últimos 10 años, suman 39 mil casas, departamentos, predios, inmuebles despojados.

Ahora bien, el despojo inmobiliario no necesariamente termina cuando una persona ocupa ilícitamente un inmueble. En muchos casos, el siguiente paso consiste en intentar darle una apariencia de legalidad a esa ocupación mediante contratos, poderes, compraventas, cesiones, hipotecas o cualquier otro acto jurídico; lo que hace cada vez más compleja la



recuperación del inmueble. Por ello, la defensa del patrimonio debe operar en dos momentos:

Primero: impedir o detectar el despojo.

Segundo: impedir que el inmueble sea objeto de nuevas operaciones mientras las autoridades investigan los hechos.

Justamente esta segunda situación es lo que pretendemos a atacar con la presente iniciativa.

### ARGUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Como se ha señalado, la ocupación ilegítima e ilegal de un inmueble no es como se resume el delito de despojo; sino que como se ha venido estudiando, las circunstancias que se dan a la par generan dificultad para la recuperación de la propiedad. Por ejemplo, hay casos en que el Cartel del Despojo vende los inmuebles mientras la víctima presenta la denuncia, y al pasar del tiempo, cuando llega la sentencia puede presentarse alguno de los siguientes escenarios:

- existen nuevas escrituras;
- hipotecas;
- fideicomisos;
- compra-ventas;
- terceros de buena fe son perjudicados.

Por ello, la iniciativa busca crear una figura denominada “Anotación Preventiva de Protección Patrimonial” conocida como “Folio Rojo”; para el caso de que exista una investigación formal por despojo, el Registro cuente con una señal jurídica visible que permita advertir que existe una investigación relacionada con ese inmueble y el mismo se congele para evitar que la mafia del despojo siga manipulando jurídicamente el inmueble.



La propuesta no pretende que el Registro Público determine quién tiene la razón en una controversia penal, únicamente se busca que tenga una posición estratégica para impedir que una controversia inmobiliaria se multiplique mediante nuevas operaciones.

La mecánica sería sencilla como se explica:

### **1. Se presenta una denuncia por despojo.**

La Fiscalía identifica el inmueble.

### **2. El Ministerio Público verifica que existe una investigación formal.**

No basta una llamada, rumor o denuncia anónima.

Debe existir una carpeta de investigación y un inmueble plenamente identificado.

### **3. La Fiscalía solicita la anotación al Registro Público.**

4

La solicitud deberá contener:

- número de carpeta;
- folio real;
- ubicación;
- datos de identificación del inmueble;
- autoridad solicitante;
- naturaleza de la investigación.

### **4. El Registro realiza la anotación.**

El folio queda marcado con una **Anotación Preventiva de Protección Patrimonial (Folio Rojo)** y por tanto se custodia el folio, es decir, se “congela”, se blinda para que no se realice ninguna afectación en los derechos reales del inmueble en litigio.



De tal forma que si alguien intenta realizar una nueva operación el Registro, no se podrá realizar y se deberá generar una alerta institucional a la Fiscalía. Esto permitirá reaccionar antes de que el fraude inmobiliario avance a otra etapa.

Es decir, un “Folio Rojo”, no significa que el inmueble sea propiedad de la víctima, que la persona investigada sea culpable.

Significa exclusivamente que existe una investigación formal relacionada con la situación posesoria o jurídica del inmueble, y que cualquier operación posterior debe ser puesta en conocimiento de la autoridad competente, además de que se congela el inmueble para evitar que sea sujeto de transmisiones de propiedad.

Con la presente propuesta seguimos trabajando para proteger el derecho a la propiedad, la seguridad jurídica, el acceso a la justicia, la protección del patrimonio, el derecho a una vivienda adecuada cuando el inmueble constituya vivienda y el derecho a las víctimas a una investigación efectiva.

5

### **IMPACTO PRESUPUESTAL**

La reforma está diseñada para aprovechar la infraestructura registral y tecnológica existente. Las autoridades competentes al realizar sus proyecciones presupuestales deberán concentrar el gasto principal en adecuación del sistema electrónico, interoperabilidad, capacitación, seguridad informática y mantenimiento. Por ello, puede sostenerse que el impacto presupuestal será progresivo y acotado, sujeto a las previsiones presupuestales de las autoridades responsables.

### **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.

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

El fundamento, motivación y procedimiento de la presente iniciativa son acordes con los principios Constitucionales y dentro de los acuerdos firmados y ratificados por el Estado Mexicano, aunado a ello, 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, que en su régimen interior adopta la forma de un gobierno republicano, democrático y laico.

Ahora bien, como se señala en el Artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Gobierno de la Ciudad de México estará a cargo de sus Poderes locales; así mismo que el ejercicio del Poder Legislativo se deposita en la Legislatura de la Ciudad de México, mismo que a la letra enuncia:

6

***“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.*

*A. El gobierno de la Ciudad de México está a cargo de sus poderes locales, en los términos establecidos en la Constitución Política de la Ciudad de México, la cual se ajustará a lo dispuesto en la presente Constitución y a las bases siguientes:*

*(...)*

*II. El ejercicio del Poder Legislativo se deposita en la Legislatura de la Ciudad de México, la cual se integrará en los términos que establezca la Constitución Política de la entidad. Sus integrantes deberán cumplir los requisitos que la misma establezca y serán electos mediante sufragio universal, libre, secreto y directo, según los principios de mayoría relativa y de representación proporcional, por un periodo de tres años.*

*(...)*



Aunado a lo anterior, la Constitución Política de la Ciudad de México en su artículo 29, apartado D, inciso a) establece la competencia de este Congreso Local para expedir y reformar las Leyes aplicables a la Ciudad de México.

### TEXTO PROPUESTO

Por las consideraciones expuestas, se somete al Pleno de este Honorable Congreso de la Ciudad de México, la propuesta de adición al ordenamiento referido, se explica a continuación:

| LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TEXTO VIGENTE                                                                                                             | TEXTO PROPUESTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Artículo 3.-</b> Para los efectos de esta Ley se entenderá por:<br>I. ...<br><br>II. ...<br><br>III. a      XIX. [...] | <b>Artículo 3.-</b> Para los efectos de esta Ley se entenderá por:<br>I. ...<br><br>II. ...<br><br><b>II Bis. Anotación Preventiva de Protección Patrimonial:</b> el asiento registral mediante el cual se hace constar en el folio real la existencia de una denuncia relacionada con hechos probablemente constitutivos del delito de despojo respecto de un inmueble plenamente identificado, con la finalidad de custodiar el folio, advertir a terceros y facilitar la coordinación institucional para prevenir actos posteriores que puedan afectar la situación jurídica del inmueble.<br><br>III. a      XIX. [...] |
| <b>Artículo 12.</b> La función registral se prestará                                                                      | <b>Artículo 12.</b> La función registral se prestará                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>con base en los principios registrales contenidos en esta Ley y el Código, los cuales se enuncian a continuación de manera enunciativa más no limitativa:</p> <p><b>I. a V. [...]</b></p> <p><b>VI. Rogación:</b> Es un principio que implica que el Registrador no puede actuar de oficio sino a petición o instancia de parte interesada.</p> <p><b>VII. a X. [...]</b></p> <p>...</p> | <p>con base en los principios registrales contenidos en esta Ley y el Código, los cuales se enuncian a continuación de manera enunciativa más no limitativa:</p> <p><b>I. a V. [...]</b></p> <p><b>VI. Rogación:</b> Es un principio que implica que el Registrador no puede actuar de oficio sino a petición o instancia de parte interesada, <b>salvo los casos en que esta Ley faculte expresamente al Registro Público para actuar con motivo de la solicitud de una autoridad ministerial o por mandamiento de autoridad judicial competente.</b></p> <p><b>VII. a X. [...]</b></p> <p>...</p>                                                                                                                      |
| <p><i>Sin correlativo.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>Artículo 58 Bis.</b> Cuando el Ministerio Público comunique al Registro Público la existencia de una denuncia relacionada con hechos probablemente constitutivos del delito de despojo respecto de un inmueble plenamente identificado, el Registro Público practicará una Anotación Preventiva de Protección Patrimonial en el folio real correspondiente, siempre que la comunicación cumpla con los requisitos previstos en este artículo.</p> <p>La comunicación deberá contener, cuando menos:</p> <p><b>I. Número de carpeta de investigación;</b><br/><b>II. Autoridad ministerial solicitante;</b><br/><b>III. Fecha de inicio de la investigación;</b><br/><b>IV. Folio real, cuando se encuentre</b></p> |



|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | <p>disponible;</p> <p>V. Ubicación del inmueble;</p> <p>VI. Datos suficientes para su identificación, de conformidad con los principios de especialidad o determinación;</p> <p>VII. Naturaleza general de los hechos investigados; y</p> <p>VIII. Nombre y cargo de la persona servidora pública facultada para emitir la comunicación.</p> <p>El Registro Público practicará la anotación dentro de las veinticuatro horas siguientes a la recepción de la comunicación, siempre que ésta cumpla con los requisitos legales y permita identificar de manera cierta el inmueble.</p> <p>Cuando existan discrepancias que impidan identificar con certeza el inmueble, el Registro Público prevendrá a la autoridad ministerial para que las subsane en 5 días hábiles, sin que pueda practicarse la anotación hasta que exista identificación suficiente.</p> |
| <p><b><i>Sin correlativo.</i></b></p> | <p><b>Artículo 58 Ter. La Anotación Preventiva de Protección Patrimonial tendrá los siguientes efectos:</b></p> <p>I. Dar publicidad a la existencia de una denuncia relacionada con hechos probablemente constitutivos del delito de despojo respecto del inmueble;</p> <p>II. Generar una comunicación institucional al Ministerio Público respecto de la presentación de nuevos títulos o documentos que puedan modificar sustancialmente la situación jurídica del inmueble;</p> <p>III. La custodia del folio real del inmueble</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | <p>hasta que la denuncia sea resuelta;</p> <p>IV. Facilitar la coordinación entre las autoridades competentes para la prevención y, en su caso, investigación de conductas relacionadas con el delito de despojo; y</p> <p>V. Los demás efectos que expresamente establezcan esta Ley y demás disposiciones aplicables.</p> <p>La anotación no constituirá por sí misma declaración de propiedad, posesión, nulidad de acto jurídico, responsabilidad penal, civil o administrativa respecto de persona alguna.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b><i>Sin correlativo.</i></b></p> | <p><b>Artículo 58 Quáter.</b> Cuando exista una Anotación Preventiva de Protección Patrimonial, el Registro Público comunicará al Ministerio Público, dentro de las veinticuatro horas siguientes a su presentación, la existencia de cualquier título o documento presentado para inscripción o anotación que tenga por objeto:</p> <p>I. Transmitir o modificar la titularidad de la propiedad;</p> <p>II. Constituir, modificar o cancelar una hipoteca;</p> <p>III. Constituir, modificar o extinguir derechos reales;</p> <p>IV. Constituir o modificar fideicomisos traslativos de dominio o de garantía;</p> <p>V. Modificar la representación o las facultades para actos de dominio, cuando conforme a la legislación aplicable el acto deba producir efectos registrales;</p> <p>VI. Realizar subdivisiones, fusiones o</p> |



|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | <p>modificaciones que alteren la identificación registral del inmueble; VII. Modificar la titularidad registral; o VIII. Cualquier otro acto registrable que pueda modificar la situación jurídica del inmueble.</p> <p>La comunicación se realizará mediante mecanismos electrónicos seguros y dejará constancia de su fecha y hora.</p> <p>La suspensión de la calificación o inscripción de alguno de los actos señalados en este artículo únicamente procederá cuando así lo determine la autoridad judicial competente, en los términos del artículo 58 Quinquies de esta Ley.</p>                                                                                                                                                                                      |
| <i>Sin correlativo.</i> | <p>Artículo 58 Quinquies. Cuando respecto de un inmueble exista una Anotación Preventiva de Protección Patrimonial y una autoridad judicial ordene la suspensión temporal de determinados actos registrales, el Registro Público cumplirá la determinación dentro de las veinticuatro horas siguientes a su recepción, en los términos de la resolución correspondiente.</p> <p>La resolución deberá identificar, cuando menos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>I. El inmueble y el folio real correspondientes;</li><li>II. El acto o actos registrales expresamente comprendidos en la suspensión;</li><li>III. Las razones que justifican la medida y su proporcionalidad respecto de los hechos investigados;</li><li>IV. El plazo de vigencia de la</li></ul> |



|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | <p>suspensión, que no podrá exceder de seis meses, y que podrá prorrogarse por periodos iguales mediante resolución fundada y motivada de la autoridad judicial competente, previa solicitud y acreditación de que subsisten las razones que motivaron la medida; y</p> <p>V. La autoridad que la ordena.</p> <p>Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de las reglas previstas en esta Ley para las resoluciones judiciales en materia de suspensión y para los demás mandamientos de autoridad.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Sin correlativo.</i> | <p><b>Artículo 58 Sexies. La Anotación Preventiva de Protección Patrimonial deberá cancelarse cuando:</b></p> <p>I. El Ministerio Público comunique el archivo definitivo de la denuncia;</p> <p>II. Se determine el no ejercicio de la acción penal y dicha determinación haya quedado firme;</p> <p>III. La autoridad judicial determine que no existe afectación jurídica que justifique su permanencia;</p> <p>IV. Se dicte resolución que determine la inexistencia del hecho investigado respecto del inmueble; o</p> <p>V. Lo ordene la autoridad competente o exista sentencia firme que así lo determine; y</p> <p>VI. Venza el plazo de vigencia a que se refiere la fracción IV del artículo 58 Quinquies, sin que se haya solicitado y obtenido su prórroga.</p> <p>La cancelación deberá quedar asentada en el folio real y se sujetará, en lo conducente, a las disposiciones de esta</p> |



|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | <b>Ley relativas a la cancelación de anotaciones preventivas y se liberará la custodia del folio.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Sin correlativo.</i> | <p><b>Artículo 58 Septies. La Anotación Preventiva de Protección Patrimonial no afectará por sí misma los derechos adquiridos por terceros de buena fe conforme a la legislación aplicable.</b></p> <p><b>Los efectos frente a terceros se sujetarán a las disposiciones relativas a publicidad registral, prioridad o prelación, legitimación, fe pública registral y demás principios establecidos en el Código Civil y esta Ley.</b></p> <p><b>La existencia de la anotación será un elemento de publicidad registral y no implicará, por sí misma, la pérdida de la buena fe ni la nulidad de un acto jurídico; para determinar sus efectos jurídicos se estará a la legislación aplicable y, en su caso, a la determinación de la autoridad competente.</b></p> |
| <i>Sin correlativo.</i> | <p><b>Artículo 58 Octies. El Registro Público establecerá, dentro del ámbito de sus atribuciones y mediante los instrumentos jurídicos y tecnológicos que correspondan, mecanismos de interoperabilidad y comunicación segura con:</b></p> <p><b>I. La Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México;</b><br/><b>II. La autoridad catastral competente;</b><br/><b>III. La Consejería Jurídica y de Servicios Legales; y</b><br/><b>IV. Las demás autoridades que</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | <p><b>legalmente correspondan.</b></p> <p><b>La interoperabilidad tendrá como finalidad:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Facilitar la identificación y vinculación de inmuebles;</li><li>b) Detectar inconsistencias en la información registral y catastral;</li><li>c) Generar alertas institucionales;</li><li>d) Prevenir duplicidad o divergencia de información;</li><li>y</li><li>e) Facilitar la investigación y persecución del delito de despojo, dentro del ámbito competencial de cada autoridad.</li></ul> <p><b>El intercambio de información deberá sujetarse a las disposiciones aplicables en materia de protección de datos personales, seguridad de la información, transparencia y reserva de la información que corresponda.</b></p> |
| <i>Sin correlativo.</i> | <p><b>Artículo 58 Nonies.</b> Incurrirán en responsabilidades administrativas, civiles o penales que correspondan conforme a la legislación aplicable, las personas servidoras públicas del Registro Público que, sin causa justificada y fuera de los supuestos previstos por la legislación aplicable:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>I. Omitan practicar una Anotación Preventiva de Protección Patrimonial que reúna los requisitos legales;</li><li>II. Oculten o alteren indebidamente su existencia;</li><li>III. Alteren indebidamente el folio real;</li><li>IV. Omitan comunicar una presentación en los términos del artículo 58 Quáter; o</li></ul>                                                                                                 |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>V. Practiquen o cancelen indebidamente la anotación.</b></p> <p><b>La determinación de responsabilidad se realizará con respeto a las garantías de audiencia, legalidad y debido proceso.</b></p>                                                |
| <p><b>Artículo 77.-</b> Las anotaciones preventivas se cancelarán:</p> <p><b>I.</b> Cuando se practique la inscripción definitiva;</p> <p><b>II.</b> Por caducidad en los términos del artículo 3035 del Código, sin prejuzgar sobre el derecho de que se trate y sin perjuicio de que dicha anotación pueda realizarse nuevamente;</p> <p><b>III.</b> A petición del titular del derecho anotado o de quien haya solicitado su anotación;</p> <p><b>IV.</b> A petición del notario que haya solicitado la anotación a que se refiere el primer párrafo del artículo 3016 del Código; y</p> <p><b>V.</b> Cuando así lo ordene la autoridad competente o por sentencia firme.</p> | <p><b>Artículo 77.-</b> Las anotaciones preventivas se cancelarán:</p> <p><b>I. a V. (...)</b></p> <p><b>VI. Tratándose de la Anotación Preventiva de Protección Patrimonial, en los supuestos previstos en el artículo 58 Sexies de esta Ley.</b></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 DE LA LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE FOLIO ROJO PARA LA PROTECCIÓN REGISTRAL DE INMUEBLES RELACIONADOS CON DENUNCIAS POR DESPOJO**, al tenor del siguiente:

### PROYECTO DE DECRETO

**ÚNICO.** Se adicionan una fracción II Bis al artículo 3; un segundo párrafo a la fracción VI del artículo 12; los artículos 58 Bis, 58 Ter, 58 Quáter, 58 Quinquies, 58 Sexies, 58 Septies, 58 Octies y 58 Nonies; y se adiciona una fracción VI al artículo 77, todos de la Ley Registral para la Ciudad de México, para quedar como sigue:

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

I. ...

II. ...

**II Bis. Anotación Preventiva de Protección Patrimonial:** el asiento registral mediante el cual se hace constar en el folio real la existencia de una denuncia relacionada con hechos probablemente constitutivos del delito de despojo respecto de un inmueble plenamente identificado, con la finalidad de custodiar el folio, advertir a terceros y facilitar la coordinación institucional para prevenir actos posteriores que puedan afectar la situación jurídica del inmueble.

III. a      XIX. [...]

**Artículo 12.** La función registral se prestará con base en los principios registrales contenidos en esta Ley y el Código, los cuales se enuncian a continuación de manera enunciativa más no limitativa:

I. a V. [...]



**VI. Rogación:** Es un principio que implica que el Registrador no puede actuar de oficio sino a petición o instancia de parte interesada, salvo los casos en que esta Ley faculte expresamente al Registro Público para actuar con motivo de la solicitud de una autoridad ministerial o por mandamiento de autoridad judicial competente.

**VII. a X. [...]**

...

**Artículo 58 Bis.** Cuando el Ministerio Público comunique al Registro Público la existencia de una denuncia relacionada con hechos probablemente constitutivos del delito de despojo respecto de un inmueble plenamente identificado, el Registro Público practicará una Anotación Preventiva de Protección Patrimonial en el folio real correspondiente, siempre que la comunicación cumpla con los requisitos previstos en este artículo.

La comunicación deberá contener, cuando menos:

17

- I. Número de carpeta de investigación;
- II. Autoridad ministerial solicitante;
- III. Fecha de inicio de la investigación;
- IV. Folio real, cuando se encuentre disponible;
- V. Ubicación del inmueble;
- VI. Datos suficientes para su identificación, de conformidad con los principios de especialidad o determinación;
- VII. Naturaleza general de los hechos investigados; y
- VIII. Nombre y cargo de la persona servidora pública facultada para emitir la comunicación.



El Registro Público practicará la anotación dentro de las veinticuatro horas siguientes a la recepción de la comunicación, siempre que ésta cumpla con los requisitos legales y permita identificar de manera cierta el inmueble.

Cuando existan discrepancias que impidan identificar con certeza el inmueble, el Registro Público prevendrá a la autoridad ministerial para que las subsane en 5 días hábiles, sin que pueda practicarse la anotación hasta que exista identificación suficiente.

**Artículo 58 Ter.** La Anotación Preventiva de Protección Patrimonial tendrá los siguientes efectos:

- I. Dar publicidad a la existencia de una denuncia relacionada con hechos probablemente constitutivos del delito de despojo respecto del inmueble;
- II. Generar una comunicación institucional al Ministerio Público respecto de la presentación de nuevos títulos o documentos que puedan modificar sustancialmente la situación jurídica del inmueble;
- III. La custodia del folio real del inmueble hasta que la denuncia sea resuelta;
- IV. Facilitar la coordinación entre las autoridades competentes para la prevención y, en su caso, investigación de conductas relacionadas con el delito de despojo; y
- V. Los demás efectos que expresamente establezcan esta Ley y demás disposiciones aplicables.

18

La anotación no constituirá por sí misma declaración de propiedad, posesión, nulidad de acto jurídico, responsabilidad penal, civil o administrativa respecto de persona alguna.

**Artículo 58 Quáter.** Cuando exista una Anotación Preventiva de Protección Patrimonial, el Registro Público comunicará al Ministerio Público, dentro de las veinticuatro horas siguientes a su presentación, la existencia de cualquier título o documento presentado para inscripción o anotación que tenga por objeto:

- I. Transmitir o modificar la titularidad de la propiedad;
- II. Constituir, modificar o cancelar una hipoteca;
- III. Constituir, modificar o extinguir derechos reales;



- IV. Constituir o modificar fideicomisos traslativos de dominio o de garantía;
- V. Modificar la representación o las facultades para actos de dominio, cuando conforme a la legislación aplicable el acto deba producir efectos registrales;
- VI. Realizar subdivisiones, fusiones o modificaciones que alteren la identificación registral del inmueble;
- VII. Modificar la titularidad registral; o
- VIII. Cualquier otro acto registrable que pueda modificar la situación jurídica del inmueble.

La comunicación se realizará mediante mecanismos electrónicos seguros y dejará constancia de su fecha y hora.

La suspensión de la calificación o inscripción de alguno de los actos señalados en este artículo únicamente procederá cuando así lo determine la autoridad judicial competente, en los términos del artículo 58 Quinquies de esta Ley.

**Artículo 58 Quinquies.** Cuando respecto de un inmueble exista una Anotación Preventiva de Protección Patrimonial y una autoridad judicial ordene la suspensión temporal de determinados actos registrales, el Registro Público cumplirá la determinación dentro de las veinticuatro horas siguientes a su recepción, en los términos de la resolución correspondiente.

19

La resolución deberá identificar, cuando menos:

- I. El inmueble y el folio real correspondientes;
- II. El acto o actos registrales expresamente comprendidos en la suspensión;
- III. Las razones que justifican la medida y su proporcionalidad respecto de los hechos investigados;
- IV. El plazo de vigencia de la suspensión, que no podrá exceder de seis meses, y que podrá prorrogarse por periodos iguales mediante resolución fundada y motivada de la autoridad judicial competente, previa solicitud y acreditación de que subsisten las razones que motivaron la medida; y
- V. La autoridad que la ordena.



Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de las reglas previstas en esta Ley para las resoluciones judiciales en materia de suspensión y para los demás mandamientos de autoridad.

**Artículo 58 Sexies.** La Anotación Preventiva de Protección Patrimonial deberá cancelarse cuando:

- I. El Ministerio Público comunique el archivo definitivo de la denuncia;
- II. Se determine el no ejercicio de la acción penal y dicha determinación haya quedado firme;
- III. La autoridad judicial determine que no existe afectación jurídica que justifique su permanencia;
- IV. Se dicte resolución que determine la inexistencia del hecho investigado respecto del inmueble; o
- V. Lo ordene la autoridad competente o exista sentencia firme que así lo determine; y
- VI. Venza el plazo de vigencia a que se refiere la fracción IV del artículo 58 Quinquies, sin que se haya solicitado y obtenido su prórroga.

20

La cancelación deberá quedar asentada en el folio real y se sujetará, en lo conducente, a las disposiciones de esta Ley relativas a la cancelación de anotaciones preventivas y se liberará la custodia del folio.

**Artículo 58 Septies.** La Anotación Preventiva de Protección Patrimonial no afectará por sí misma los derechos adquiridos por terceros de buena fe conforme a la legislación aplicable.

Los efectos frente a terceros se sujetarán a las disposiciones relativas a publicidad registral, prioridad o prelación, legitimación, fe pública registral y demás principios establecidos en el Código Civil y esta Ley.

La existencia de la anotación será un elemento de publicidad registral y no implicará, por sí misma, la pérdida de la buena fe ni la nulidad de un acto jurídico; para determinar sus efectos jurídicos se estará a la legislación aplicable y, en su caso, a la determinación de la autoridad competente.



**Artículo 58 Octies.** El Registro Público establecerá, dentro del ámbito de sus atribuciones y mediante los instrumentos jurídicos y tecnológicos que correspondan, mecanismos de interoperabilidad y comunicación segura con:

- I. La Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México;
- II. La autoridad catastral competente;
- III. La Consejería Jurídica y de Servicios Legales; y
- IV. Las demás autoridades que legalmente correspondan.

La interoperabilidad tendrá como finalidad:

- a) Facilitar la identificación y vinculación de inmuebles;
- b) Detectar inconsistencias en la información registral y catastral;
- c) Generar alertas institucionales;
- d) Prevenir duplicidad o divergencia de información; y
- e) Facilitar la investigación y persecución del delito de despojo, dentro del ámbito competencial de cada autoridad.

21

El intercambio de información deberá sujetarse a las disposiciones aplicables en materia de protección de datos personales, seguridad de la información, transparencia y reserva de la información que corresponda.

**Artículo 58 Nonies.** Incurrirán en responsabilidades administrativas, civiles o penales que correspondan conforme a la legislación aplicable, las personas servidoras públicas del Registro Público que, sin causa justificada y fuera de los supuestos previstos por la legislación aplicable:

- I. Omitan practicar una Anotación Preventiva de Protección Patrimonial que reúna los requisitos legales;



II. Oculten o alteren indebidamente su existencia;

III. Alteren indebidamente el folio real;

IV. Omitan comunicar una presentación en los términos del artículo 58 Quáter; o

V. Practiquen o cancelen indebidamente la anotación.

La determinación de responsabilidad se realizará con respeto a las garantías de audiencia, legalidad y debido proceso.

**Artículo 77.-** Las anotaciones preventivas se cancelarán:

I. a V. (...)

VI. Tratándose de la Anotación Preventiva de Protección Patrimonial, en los supuestos previstos en el artículo 58 Sexies de esta Ley.

22

## TRANSITORIOS

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

**SEGUNDO.** La persona titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México realizará las adecuaciones reglamentarias necesarias para la debida instrumentación del presente Decreto dentro de los noventa días naturales siguientes a su entrada en vigor, en el ámbito de sus atribuciones.

**TERCERO.** El Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México dentro de los 180 días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto; implementará los ajustes necesarios al sistema informático registral y establecerá los mecanismos electrónicos de comunicación previstos en esta reforma, en coordinación con las autoridades competentes y dentro de la disponibilidad presupuestaria autorizada.



**CUARTO.** Las anotaciones preventivas relacionadas con denuncias por hechos probablemente constitutivos del delito de despojo que se encuentren vigentes a la entrada en vigor del presente Decreto no se convertirán automáticamente en Anotaciones Preventivas de Protección Patrimonial. Para su práctica deberán cumplirse los requisitos establecidos en esta reforma.

**QUINTO.** La implementación de la interoperabilidad prevista en el artículo 58 Octies se realizará mediante convenios, protocolos o instrumentos jurídicos y tecnológicos que definan las responsabilidades, mecanismos de seguridad, niveles de acceso y medidas de protección de datos personales correspondientes.

Dado en el Recinto Legislativo de Donceles, a los 10 días del mes de septiembre de 2026.

**Diego Garrido**

**DIP. DIEGO ORLANDO GARRIDO LÓPEZ**

| Certificado de firma                                             |                                                       | 07/09/2026 14:12 |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------|
| Documento electrónico                                            | Solicitante del proceso de firma Almacenado           |                  |
| Identificador: 6A9F1A669AECC71ED67BCBCF                          | Nombre: Diego Orlando Garrido López                   |                  |
| Nombre y extensión: 2. INC FOLIO ROJO final.pdf                  | Compañía: SR LUZ SA DE CV                             |                  |
| Descripción:                                                     | Correo electrónico: diego.garrido@congresocdmx.gob.mx |                  |
| Cantidad de páginas: 23                                          | Teléfono:                                             |                  |
| Estado: Firmado                                                  | Dirección IP: 187.142.231.222                         |                  |
| Firmantes: 1                                                     | Fecha y hora de emisión                               |                  |
| Huella digital del contenido del documento original:             | (America/Mexico_City):                                |                  |
| 5792fff9a8b1c1bd52da12df7d6369a1c0de470aa0f7f18aae87e81928c00dd9 | 07/09/2026 14:11                                      |                  |
| Huella digital del contenido del documento firmado:              |                                                       |                  |
| d7534cb9d8fe46618edcfd17abb0c1bb188af87893ddfc61951b79d4e7675779 |                                                       |                  |

| 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):  |
| 07/09/2026 20:12:33 UTC (07/09/2026 14:12:33 Hora local de la Ciudad de México) | PSC WORLD S.A. DE C.V.                          |
| Nombre y extensión:                                                             | Certificado PSC válido desde: 2017-07-19        |
| c95af973-be6f-4807-a5e1-8306ef2195e8.cons                                       | Certificado PSC válido hasta: 2029-07-19        |
| Huella digital contenida en la constancia:                                      |                                                 |
| d7534cb9d8fe46618edcfd17abb0c1bb188af87893ddfc61951b79d4e7675779                |                                                 |

| Firmantes                                 |                              |                            |
|-------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Firmante 1. Diego Garrido                 |                              |                            |
| Atributos                                 | Firma                        | Fecha                      |
| Tipo de actuación: Por su Propio          | ID: 6A9F1AAB9AECC71ED67BCBDO | Enviado: 07/09/2026        |
| Derecho                                   | IP: 187.142.231.222          | 14:11:57                   |
| Compañía:                                 |                              | Aceptó Aviso de            |
| Método de notificación: Correo            |                              | Privacidad: 07/09/2026     |
| Correo: diego.garrido@congresocdmx.gob.mx |                              | 14:10:29                   |
| Teléfono:                                 |                              | Visto: 07/09/2026 14:12:27 |
| Emisor de la firma electrónica:           |                              | Confirmado:                |
| Dibujada en dispositivo                   |                              | 07/09/2026 14:12:27.619    |
| Plataforma: https://app.con-certeza.mx    |                              | Firmado:                   |
|                                           |                              | 07/09/2026 14:12:27.638    |

Firma con texto

Diego Garrido

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

