



III LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACION

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

CONGRESO DE
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

Ciudad de México a 31 de agosto de 2026

CCM-IIIIL/MRMR/131/2026

**DIP. ALEJANDRO CARBAJAL GONZÁLEZ
COORDINADOR DE LA ASOCIACIÓN
PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA
TRANSFORMACIÓN DEL CONGRESO DE
LA CIUDAD DE MÉXICO, III LEGISLATURA
P R E S E N T E**

Por medio del presente reciba un cordial saludo y al mismo tiempo, me permito solicitar de la manera más atenta, se inscriba a nombre de quien suscribe, el siguiente asunto en la orden del día de la sesión ordinaria del 03 de septiembre del año en curso.

1. INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DEL NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, A LA LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE ACTOS TRASLATIVOS DE DOMINIO SOBRE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LA CIUDAD DE MÉXICO. (se presenta)

Sin más por el momento, me despido reiterándoles las más distinguidas de mis consideraciones.

ATENTAMENTE

Rosario Morales

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

Plaza de la Constitución N°7 4to piso,
Oficina 409, Col. Centro,
Demarcación Cuauhtémoc, C.P.06000.
Tel: 55 51 30 19 00 Ext. 2423
Correo: rosario.morales@congresocdmx.gob.mx



ROSARIO MORALES

DIPUTADA LOCAL DTTO. 32
— ÁLVARO OBREGÓN —



APARTADO CON LENGUAJE CIUDADANO

03/09/2026

LEY PARA REFORMAR:

- Ley de Notariado para la Ciudad de México.
- Ley Registral para la Ciudad de México.
- Código Civil para el Distrito Federal.

OBJETIVO:

La diputada promovente considera que es necesario que se fortalezca la seguridad en los actos relacionados con bienes inmuebles que esten ubicados en la Ciudad de México, mediante reglas que establezcan que su registro se lleve a cabo con las personas titulares de las Notarías de la capital del país.

IMPACTO / ALCANCE:

A través de esta iniciativa, se busca tener un impacto positivo en la protección del patrimonio de las personas al fortalecer la certeza y seguridad en las operaciones que se encuentren relacionadas con bienes inmuebles para así, disminuir riesgos o conflictos de prácticas irregulares que afecten el patrimonio de las y los ciudadanos.

SÍGUEME EN REDES SOCIALES





III LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACION

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

CONGRESO DE
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

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

P R E S E N T E

La que suscribe **Diputada María del Rosario Morales Ramos**, integrante de la Asociación Parlamentaria Progresista de la Transformación de la III Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122 apartado A, fracción I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 y 30 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II y 13 fracciones VIII, LXIV y CXVIII de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y 2 fracción XXI, 5 fracciones I y II, 95 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México; someto a la consideración la siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DEL NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, A LA LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE ACTOS TRASLATIVOS DE DOMINIO SOBRE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LA CIUDAD DE MÉXICO, de conformidad con lo siguiente:

I. ENCABEZADO O TÍTULO DE LA PROPUESTA

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



III LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACION

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

CONGRESO DE
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE ACTOS TRASLATIVOS DE
DOMINIO SOBRE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LA CIUDAD DE MÉXICO.

II. OBJETO DE LA PROPUESTA

La presente iniciativa tiene como propósito reformar y adicionar diversas disposiciones a la Ley del Notariado para la Ciudad de México, a la Ley Registral para la Ciudad de México y al Código Civil para el Distrito Federal, con la finalidad de fortalecer la seguridad jurídica en las operaciones relacionadas con bienes inmuebles en la CDMX, mediante el establecimiento de que los actos jurídicos que, conforme a la legislación vigente, deban constar en escritura pública y tengan por objeto la transmisión, constitución, modificación o cualquier otro acto traslativo de dominio sobre derechos reales de bienes inmuebles localizados en la Ciudad Capitalina, sean formalizados exclusivamente ante personas titulares de Notarías con ejercicio en la capital del país.

De igual manera, se parte del reconocimiento de que la función notarial constituye una de las actividades de interés público delegada por parte del Estado, cuya finalidad es otorgar autenticidad, legalidad, certeza y seguridad jurídica a los actos y hechos jurídicos que son celebrados por las personas, es decir que, cuando se trata de bienes inmuebles ubicados dentro del territorio de la Ciudad de México, resulta indispensable que la intervención notarial sea realizada por fedatarios sujetos al marco jurídico local, a la vigilancia de las autoridades competentes de la ciudad y a la estrecha coordinación institucional con el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Asimismo, la iniciativa tiene como propósito fundamental atender el crecimiento del mercado inmobiliario y el incremento de operaciones patrimoniales fortaleciendo el principio de territorialidad de la función notarial respecto de los inmuebles ubicados en la Ciudad de México, permitiendo que quienes autoricen los instrumentos



III LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACION

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

CONGRESO DE
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

públicos conozcan plenamente la legislación civil, fiscal, administrativa, urbana, ambiental y registral aplicable en la entidad, así como los criterios emitidos por las autoridades locales que inciden de manera directa en la validez y eficacia de los actos jurídicos.

En este sentido, la presente iniciativa propone reformar el marco jurídico aplicable a fin de establecer que los actos jurídicos relativos a bienes inmuebles ubicados en la Ciudad Capitalina que requieran escritura pública sean autorizados exclusivamente por personas titulares de Notarías con ejercicio en la Ciudad de México, fortaleciendo con ello la seguridad jurídica, la certeza registral, la adecuada coordinación institucional la prevención de actos fraudulentos, la correcta aplicación de la legislación local y la protección del patrimonio de las personas.

III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE LA INICIATIVA PRETENDE RESOLVER

A. Introducción

En la Ciudad de México, la certeza jurídica en la transmisión de derechos sobre bienes inmuebles constituye una categoría de orden público e interés social indispensable para la estabilidad del tráfico jurídico y el desarrollo económico. No obstante, la actual configuración normativa del sistema notarial y civil permite una disociación entre la ubicación física del bien inmueble y la adscripción territorial del fedatario público que formaliza una venta de este tipo.

Esta flexibilización de la competencia espacial en la fe pública contraviene el principio de territorialidad estricta, el cual postula que los bienes inmuebles deben regirse de manera irrestricta por las leyes, autoridades y fedatarios de la jurisdicción en que se encuentran asentados. La intervención de notarios adscritos a otras entidades federativas en la protocolización de instrumentos sobre inmuebles



III LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACION

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

CONGRESO DE
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

capitalinos genera vacíos en la verificación del cumplimiento del régimen urbanístico, ambiental y de ordenación territorial local.

Asimismo, la diversificación de criterios en la aplicación del arancel y la retención de contribuciones locales mediante la actuación de fedatarios foráneos vulnera la uniformidad del sistema hacendario y dificulta los mecanismos institucionales de fiscalización. Esta situación expone al mercado inmobiliario a riesgos de simulación de actos jurídicos, inseguridad en la inscripción registral y evasión en el cumplimiento de las obligaciones fiscales aplicables a la demarcación.

Por lo anterior, reformar el marco normativo de la Ciudad de México a efecto de determinar la exclusividad de los Notarios Públicos de esta entidad en el otorgamiento, protocolización y escrituración de actos jurídicos relativos a bienes inmuebles situados dentro de su demarcación territorial. La reforma busca garantizar la irrestricta sujeción de la función notarial a la supervisión de las autoridades locales, la correcta retención del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y la estricta observancia del régimen jurídico de la Capital.

B. Importancia del patrimonio inmobiliario en CDMX

El patrimonio inmobiliario representa, para la mayoría de las familias, el activo con mayor relevancia social y financiera dentro del territorio capitalino; al garantizar que la transmisión de una propiedad se realice bajo las reglas de certeza absoluta no solo protege la inversión individual de las personas, si no que otorgar cierta estabilidad al mercado y consolida la paz social dentro de la metrópoli.

La delimitación de la fe publica es un mecanismo de orden público diseñado para asegurar que quien valida la compra, venta o algún gravamen de una propiedad tenga presencia, adscripción y responsabilidad directa en el lugar donde el acto produce sus efectos, ya que, cuando la escrituración se traslada a la fe pública



III LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACION

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

CONGRESO DE
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

foránea, se debilita el vínculo de responsabilidad inmediata que debe existir entre el fedatario y la comunidad a la que sirve.

Asimismo, la vinculación exclusiva entre el bien local y la autoridad notarial territorial fortalece la soberanía institucional de la Ciudad de México para conducir sus políticas de ordenamiento urbano y desarrollo social; al permitir que la seguridad patrimonial de la capital quede en manos de criterios o esquemas externos fragmenta la visión de ciudad y dificulta la consolidación de un sistema inmobiliario transparente, confiable y plenamente integrado.

Por ello, proteger el régimen de propiedad a través de la obligatoriedad territorial constituye una medida de interés público orientada a blindar el patrimonio de los ciudadanos. Mantener el control de las escrituraciones en la propia jurisdicción donde se ubican los inmuebles es la vía idónea para garantizar que la fe pública cumpla su función social con total proximidad, efectividad y compromiso con la capital.

C. Competencia Territorial y Especialización de la Fe Pública

La función notarial no es únicamente un acto de autenticación de firmas, sino un ejercicio técnico-jurídico altamente especializado que exige una comprensión profunda del marco normativo local. Quien ejerce la fe pública en la Ciudad de México se encuentra sujeto a una constante actualización e inspección respecto al entramado de reglas específicas sobre desarrollo urbano, zonificación, derechos de preferencia y limitaciones administrativas que regulan la propiedad en esta entidad.

El principio de territorialidad de la fe pública responde a la necesidad de asegurar que la persona titular de la Notaría posea la cercanía operativa y la competencia formal para dictaminar la viabilidad legal de acto traslativo de dominio. Cuando un acto jurídico sobre un inmueble local es formalizado por un fedatario de otra



III LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACION

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

CONGRESO DE
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

jurisdicción, se genera un riesgo sustancial de omisión o interpretación errónea respecto a las cargas, gravámenes o restricciones regulatorias propias de la demarcación.¹

La adscripción territorial garantiza, además, la efectiva sujeción del Notario a los órganos de control, vigilancia y disciplina de la propia Ciudad de México, ya que, permitir que la formalización de la propiedad capitalina quede en manos de agentes cuya responsabilidad administrativa responde ante Poderes Ejecutivos o Colegios Notariales de otras entidades limita la capacidad de las autoridades locales para supervisar el correcto desempeño de la función pública e imponer sanciones ante eventuales anomalías.

Por tanto, delimitar la competencia notarial en función de la ubicación del bien, representa una salvaguarda institucional de la especialización normativa, así, al restringir la escrituración de inmuebles capitalinos a las Notarías adscritas a la Ciudad de México asegura que los instrumentos públicos sean confeccionados por profesionales que se encuentran bajo el escrutinio directo de la autoridad territorial competente y plenamente capacitados en la legislación local.

D. ¿Que son los Bienes?

Los bienes son todos aquellos objetos, materiales o inmateriales, que constituyen el patrimonio de las personas, clasificándose en muebles e inmuebles; por una parte, los bienes inmuebles son tales como predios, edificaciones y desarrollos urbanos que naturalmente están ligados a la Ciudad de México, lo que determina que su régimen de dominio, uso y gravamen esté condicionado de forma absoluta por el marco regulatorio del lugar en el que se encuentran asentados.

¹ Rojina Villegas, R. (2018). *Compendio de Derecho Civil II: Bienes, derechos reales y sucesiones* (45.ª ed.). Editorial Porrúa.

De esta manera, la transmisión o afectación de los bienes inmuebles no constituye una simple transacción privada, sino un acto solemne que exige la intervención de la fe pública para otorgar certeza jurídica y surtir efectos de derecho que sean oponibles y que hagan frente a terceros, ya que, estos bienes representan el patrimonio familiar y el Estado es quien les impone requisitos estrictos de validación escritural con el objeto de garantizar la autenticidad de los títulos de propiedad.

Precisamente por la naturaleza inamovible de los bienes inmuebles, existe el principio de territorialidad, el cual dicta que los bienes se rigen de manera irrestricta por las leyes, autoridades y jurisdicciones de la entidad en donde radican. Permitir que la escrituración de un bien inmueble local sea formalizada por un fedatario público ajeno a la demarcación distorsiona la lógica de este principio, desvinculando el bien del contexto legal, urbanístico y fiscal en el cual despliega todos sus efectos jurídicos.²

Por consiguiente, la exigencia de restringir la formalización de actos sobre bienes inmuebles capitalinos a los Notarios Públicos adscritos a la Ciudad de México responde a la esencia misma de esta categoría de bienes. Establecer la exclusividad territorial asegura que la persona titular de la fe pública no solo posea la cercanía física con el bien, sino que se encuentre plenamente sujeta al régimen de responsabilidad de las autoridades locales encargadas de velar por el orden público y la integridad del patrimonio en la capital.

E. Registro Público de la Propiedad

El Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México constituye una institución de orden público e interés social estratégica para la estabilidad del tráfico

² Pérez Fernández del Castillo, B. (2019). *Derecho Notarial* (20.^a ed.). Editorial Porrúa.



III LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACION

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

CONGRESO DE
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

jurídico, la certeza patrimonial y el desarrollo económico de la capital. Su función sustancial es dotar de publicidad oficial a la situación legal de los bienes inmuebles y de los derechos reales constituidos sobre ellos, asegurando que las transmisiones, gravámenes y modificaciones patrimoniales surtan efectos no solo entre las partes contratantes, sino que sean plenamente oponibles frente a terceros.

La existencia centralizada del Registro Público responde a la necesidad de verificar la legitimación de quien dispone de un bien, previniendo la duplicidad de títulos, la venta fraudulenta de una misma propiedad a múltiples compradores y la ocultación de cargas o gravámenes pendientes.

La relevancia de esta institución radica en la materialización de los principios de fe pública registral, legitimación y presunción de exactitud de sus asientos, ya que, toda persona que consulta los folios reales del Registro Público puede confiar plenamente en que la información contenida en ellos refleja la realidad jurídica del inmueble, lo que otorga una garantía indispensable a los adquirentes de buena fe, protegidos contra reclamaciones derivadas de actos no registrados o pretensiones de terceros que carezcan de antecedente registral.

Es decir, el Registro Público actúa como un eje de coordinación institucional entre la Función Notarial, la Administración Fiscal y la Política de Desarrollo Urbano Local. Al exigir la inscripción regular de las escrituras autorizadas por las Notarías con ejercicio en la entidad, se asegura la correcta retención e ingreso de contribuciones como el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI), al tiempo que se vigila el cumplimiento de las normas de zonificación, uso de suelo y ordenamiento territorial, protegiendo así el patrimonio de las familias y consolidando la paz social en la metrópoli.

Para ello, el Registro Público de la Propiedad inscribe en el folio real los actos, contratos y resoluciones, permitiendo individualizar cada inmueble, manteniendo y



III LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACION

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

CONGRESO DE
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

actualizando su estatus legal, otorgando plena publicidad al régimen del bien inmueble. Entre los actos que destacan para su inscripción se tiene de manera obligatoria las transmisiones de propiedad y la constitución o modificación de derechos reales sobre bienes inmuebles, es decir, se contemplan los contratos solemnes como la compraventa, permuta, donación, adjudicación por herencia o remate judicial, garantizando que el dominio y las cargas asociadas al bien queden debidamente asentados para surtir efectos frente a terceros.

En segundo lugar, se deben inscribir de forma cautelar o definitiva los gravámenes, limitaciones de dominio y resoluciones emitidas por autoridades judiciales o administrativas; en esta categoría se encuentran los embargos, avisos preventivos, cédulas hipotecarias, sentencias ejecutoriadas de usucapión, decretos de expropiación y las declaratorias de utilidad pública, los cuales informan de forma transparente si el bien enfrenta litigios, restricciones o afectaciones de orden gubernamental.

Por último, el Registro contempla la inscripción de actos vinculados con el desarrollo urbano y el uso prolongado del suelo, esto incluye la constitución y modificación del Régimen de Propiedad en Condominio, fusiones, subdivisiones y relotificaciones de predios, así como los contratos de arrendamiento que excedan los plazos legales ordinarios o contemplen rentas pagadas por adelantado, protegiendo tanto la planeación territorial como la estabilidad de las inversiones inmobiliarias.

F. Protección al Comprador Inmobiliario

La adquisición de un inmueble en la Ciudad de México representa una de las decisiones financieras más importantes para la ciudadanía y para las empresas, por lo que la función notarial debe actuar como un filtro de máxima diligencia para proteger al comprador de vicios ocultos en la cadena de propiedad. La intervención del fedatario no se limita a dar fe de la firma del contrato, sino que implica un



III LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACION

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

CONGRESO DE
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

minucioso análisis de antecedentes registrales, legitimación de los contratantes y la libertad de gravamen del bien.

Cuando estas operaciones se formalizan ante Notarios de otros Estados, se debilita la protección al consumidor inmobiliario debido a la distancia física y operativa entre el profesional de la fe pública y el lugar donde surte efectos el acto. La falta de presencia permanente del notario en la entidad dificulta que el usuario acuda a solicitar aclaraciones, subsanar deficiencias en instrumentos o interponer quejas administrativas directas en caso de negligencia o malas prácticas.

Asimismo, la intervención de fe pública foránea suele ser aprovechada en esquemas de comercialización agresiva o engañosa para acelerar cierres de venta sin haber acreditado plenamente la liberación de hipotecas, el pago de contribuciones o la cancelación de embargos previos. Esta falta de verificación presencial y local expone a los adquirentes a litigios prolongados, pérdidas patrimoniales y a la eventual invalidez de sus títulos ante reclamaciones de terceros con mejor derecho.

Por ello, atribuir la escrituración de los inmuebles locales de forma exclusiva a las Notarías adscritas a la Ciudad de México crea un marco de protección integral para los compradores, garantizando que el fedatario forme parte del fuero local y asegurando la proximidad física para la atención al usuario, sometiendo al profesional a la vigilancia de las autoridades de la capital, y blindando el tráfico jurídico de la entidad bajo los más altos estándares de responsabilidad social.

G. Conclusión

La actual dispersión de la competencia notarial vulnera la certeza jurídica, el orden administrativo y la estabilidad patrimonial de la Ciudad de México. La permisión de formalizar actos traslativos de dominio sobre inmuebles capitalinos ante fedatarios

de otros Estados de la República, rompe con el principio fundamental de territorialidad, debilitando la supervisión institucional sobre un activo de alto impacto social.

La exclusividad en la actuación de las Notarías adscritas a la propia demarcación garantiza una especialización técnica rigurosa en la aplicación del marco normativo local, al tiempo que consolida un sistema de fe pública plenamente sujeto a los Órganos de Control y Disciplina de la capital. Esta reserva de competencia resulta indispensable para erradicar la competencia desleal, asegurar la estricta observancia del arancel oficial y proteger el derecho de la ciudadanía a un servicio accesible, equitativo y de alto rigor jurídico.³

Asimismo, restringir la escrituración al fuero territorial crea un marco de protección integral para el comprador inmobiliario. Garantizar que el fedatario forme parte de la misma jurisdicción donde se ubica el bien asegura la proximidad física para la atención al usuario, somete al profesional a la vigilancia de las autoridades locales y evita prácticas que puedan generar incertidumbre jurídica o dificultades de coordinación administrativa.⁴

Por lo tanto, la presente iniciativa representa una reforma de orden público indispensable para consolidar la competencia normativa de la Ciudad de México, proteger el patrimonio de sus habitantes y blindar el tráfico jurídico. Restringir la escrituración de bienes inmuebles locales a los Notarios Públicos de esta misma jurisdicción constituye el camino idóneo para fortalecer la certidumbre, la justicia tarifaria y la responsabilidad social en el ejercicio de la fe pública.

IV. PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO, EN SU CASO

³ Carral y de Teresa, L. (2016). *Derecho Notarial y Derecho Registral* (23.ª ed.). Editorial Porrúa.

⁴ Ríos Hellig, J. (2015). *La práctica del derecho notarial* (8.ª ed.). McGraw-Hill / Interamericana de México.

No aplica de manera particular.

V. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN

Este apartado se puede entender como los argumentos jurídicos, es decir, el marco normativo que garantiza el correcto ejercicio del principio de legalidad; asegurando que las leyes, reglamentos y demás disposiciones legislativas que aquí se encuentran, orientan y dan sentido a los hechos anteriormente expuestos.

Por ello, en primer lugar, **los artículos 1 y 2 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**, establecen el objeto de la ley que consiste en regular el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano bajo los principios de seguridad jurídica, ordenamiento territorial, desarrollo urbano sustentable y coordinación institucional; lo que fortalece que las operaciones inmobiliarias requieran mecanismos de control y certeza.

Asimismo, **en su artículo 10**, se garantiza y reconocen las atribuciones de las entidades federativas, entre las cuales destaca el poder legislar en materia de asentamientos humanos, Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial, así como para la planeación, gestión, coordinación y desarrollo de las conurbaciones y zonas metropolitanas, en sus jurisdicciones territoriales.

De la misma manera, **el artículo 1 de la Ley General de Bienes Nacionales**, reconoce la importancia de la administración y protección de los bienes inmuebles.

Así mismo, **el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal**, refiere la autonomía de la voluntad, es decir que, Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento



III LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACION

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

CONGRESO DE
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza son conforme a la buena fe, al uso o a la ley, con excepción de aquellos contratos que se encuentren en el supuesto señalado en el párrafo siguiente.

Por su parte, **los artículos 1832, 1833 y 1834 del Código mencionado anteriormente**, establecen la forma de interpretación de los contratos; por lo que, en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, salvo cuando la ley exija determinada forma para un contrato, por ejemplo los contratos traslativos de dominio.

De igual forma, **los artículos 2999 al 3006 del Código Civil para el D.F.**, se establece de qué manera se organizará el Registro Público, además de establecer las disposiciones comunes de los documentos registrables, entre los que destacan las escrituras o actas notariales, en especial las que contengan bienes inmuebles.

Asimismo, **los artículos 1, 3, 6 y 7 de la Ley del Notariado para la Ciudad de México**, prevé que la ley es de orden e interés público y tiene por objeto regular la función Notarial y al Notariado en la Ciudad de México, regulando el tipo de ejercicio profesional del derecho como oficio jurídico consistente en que el Notario, en virtud de su asesoría y conformación imparcial de su documentación reciban por fuerza legal del Estado el reconocimiento público de sus instrumentos mediante los principios rectores de conservación jurídica de fondo y forma, conservación del instrumento Notarial y matricidad, el de la concepción del Notariado como garantía institucional, entre otros.

Por otra parte, **el artículo 35 de dicha ley**, reconoce que les corresponde a los Notarios el ejercicio de las funciones Notariales en el ámbito territorial de la Ciudad de México, por lo que no podrán ejercer sus funciones ni establecer oficinas fuera de los límites de ésta, es decir, establece la competencia territorial de los Notarios.



III LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACION

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

CONGRESO DE
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

De igual manera, **los artículos 2, 5 y 12 de la Ley Registral para la Ciudad de México**, refieren que el Registro Público de la Propiedad es la institución a través de la cual el Gobierno de la Ciudad de México, cumple la función de dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos, así como los actos jurídicos conforme a la ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros bajo los principios de publicidad, inscripción, especialidad o determinación, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad o prelación, legalidad, legitimación y fe pública registral; siempre co seguridad jurídica.

De lo anterior, se desprende que la propuesta encuentra plena coincidencia con el marco legal aplicable. Esta medida responde a la necesidad de actualizar y fortalecer el marco jurídico aplicable en la protección del derecho a la propiedad, la seguridad jurídica y la certeza registral en los actos relacionados con bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México.

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

Este Congreso tiene facultades para conocer, discutir y, en su caso, aprobar la presente iniciativa, de acuerdo con lo dispuesto en el **artículo 122, apartado A, fracción I y II** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; **29 y 30** de la Constitución Política de la Ciudad de México; **12, fracción II y 13, fracciones VIII, LXIV y CXVIII** de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y **2, fracción XXI, 5, fracciones I y II, 95, fracción II y 96** del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México.

El control de constitucionalidad puede entenderse de manera general como un mecanismo que consiste en verificar si las leyes contradicen a la Constitución por



III LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACION

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

CONGRESO DE
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

el fondo o por la forma, el mismo se divide en 3 vertientes, el control difuso y el control concentrado y algunos autores mencionan el Mixto.

En primer lugar, **el artículo 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** menciona que, en todo el territorio de la República Mexicana, todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en la Carta Magna y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, por lo que, todas las autoridades tienen la obligación de proteger los derechos humanos conforme a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad, es decir, con esta iniciativa se busca fortalecer el derecho humano a la seguridad jurídica y garantizar que los actos que afectan el patrimonio inmobiliario de las personas se formalicen bajo un sistema notarial sujeto al marco jurídico de la CDMX, reduciendo riesgos de fraude, errores registrales o conflictos derivados de la aplicación de legislaciones distintas.

Por su parte, **el artículo 14 de la Carta Magna** establece, el principio de legalidad y seguridad jurídica; es así que, la escrituración constituye el mecanismo mediante el cual se formalizan los actos trascendentales para el patrimonio de las personas; por ello, el Estado debe asegurar que dichos actos se sujeten a reglas claras, uniformes y previamente establecidas.

De igual manera, **el artículo 16 del mismo marco normativo**, establece que toda actuación de autoridad debe encontrarse debidamente fundada y motivada, por ello, la función notarial, aunque es ejercida por particulares investidos de fe pública, constituye una función de interés público delegada por el Estado, por esta razón, su ejercicio debe desarrollarse dentro de un marco competencial bien definido.

A su vez, **el artículo 27 de la CPEUM**, reconoce el régimen jurídico de la propiedad inmobiliaria y faculta al Estado para regular la transmisión y protección de su dominio, es decir que, la escrituración constituye el instrumento jurídico por



III LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACION

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

CONGRESO DE
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

excelencia mediante el cual se materializan los actos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles.

Por su parte, **el artículo 3 de la Constitución Política de la Ciudad de México**, reconoce los principios rectores de la función pública, es decir, la rectoría del ejercicio de la función pública apegada a la ética, la austeridad, la racionalidad, la transparencia, la apertura, la responsabilidad, la participación ciudadana y la rendición de cuentas con control de la gestión y evaluación, por ello, la función notarial forma parte del sistema institucional encargado de brindar certeza jurídica.

Por otra parte, **el artículo 7, apartado A**, prevé el derecho a la buena administración pública, la cual debe ser de carácter receptivo, eficaz y eficiente, así como a recibir los servicios públicos de conformidad con los principios de generalidad, uniformidad, regularidad, continuidad, calidad y uso de las tecnologías de la información y la comunicación. La escrituración debe presentarse con eficiencia, legalidad y certeza.

Una vez analizado el marco constitucional aplicable al caso en concreto, se refiere que la presente iniciativa encuentra sustento en el mandato constitucional cuyo fin es fortalecer la protección del patrimonio inmobiliario de las personas mediante reglas claras sobre la formalización de actos jurídicos.

En cuanto al control de convencionalidad, este principio consiste en asegurar que las normas nacionales se ajusten a los tratados y convenios internacionales ratificados por México, particularmente aquellos relacionados con los derechos humanos.

Por su parte, **el artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José)**, reconoce las garantías judiciales, es decir, también



III LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACION

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

CONGRESO DE
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

comprende los procedimientos administrativos como los relacionados al patrimonio inmobiliario, permitiendo que cuenten con reglas claras, previsibles y objetivas.

Asimismo, **el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José)**, reconoce el derecho humano a la propiedad privada, de esta manera, la escrituración constituye el principal mecanismo jurídico mediante el cual se acredita, protege, transmite y da publicidad al derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles.

Por su parte, **el artículo 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos**, tutela el derecho a la propiedad individual y colectiva, así, la escritura pública constituye uno de los principales instrumentos de protección del derecho de propiedad reconocido internacionalmente.

De igual manera, los **artículos 14 y 26 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos**, reconoce las garantías del debido proceso y garantiza que todas las personas sean iguales ante la ley y tienen derecho sin discriminación a igual protección de la ley. A este respecto, la ley prohibirá toda discriminación y garantizará a todas las personas protección igual y efectiva contra cualquier discriminación por motivos de raza, color, sexo, idioma, religión, opiniones políticas o de cualquier índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición social.

Por último, **la Jurisprudencia de la Corte interamericana de Derechos Humanos del caso Salvador Chiriboga vs. Ecuador (2008)**, sostuvo que el artículo 21 de la Convención Americana protege el patrimonio y exige que cualquier afectación al derecho de propiedad se encuentre prevista por la ley y cuente con garantías suficientes, es decir, con la regulación de la formalización e inscripción de actos

relativos a bienes inmuebles fortalece precisamente esas garantías de protección del patrimonio.

VII. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DEL NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, A LA LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE ACTOS TRASLATIVOS DE DOMINIO SOBRE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LA CIUDAD DE MÉXICO.

VIII. ORDENAMIENTO A MODIFICAR

Por lo anteriormente expuesto, a continuación, se presenta la reforma propuesta:

LEY DEL NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
[...] Artículo 35. Corresponde a los Notarios el ejercicio de las funciones Notariales en el ámbito territorial de la Ciudad de México, por lo que no podrán ejercer sus funciones ni establecer oficinas fuera de los límites de éste. [SIN CORRELATIVO]	[...] Artículo 35. Corresponde a los Notarios el ejercicio de las funciones Notariales en el ámbito territorial de la Ciudad de México, por lo que no podrán ejercer sus funciones ni establecer oficinas fuera de los límites de éste. Tratándose de actos jurídicos que tengan por objeto transmitir la propiedad de bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México, deberán ser autorizados por persona titular de una



III LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACION

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

CONGRESO DE
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

Los actos que se celebren ante su fe podrán referirse a cualquier otro lugar, siempre que las partes firmen las escrituras o actas correspondientes en esta entidad y se dé cumplimiento a las disposiciones de esta ley; lo anterior, ya sea en el protocolo ordinario o digital. [...]"	Notaría con ejercicio en la Ciudad de México, conforme a las disposiciones de esta ley. Los actos que se celebren ante su fe podrán referirse a cualquier otro lugar, siempre que las partes firmen las escrituras o actas correspondientes en esta entidad y se dé cumplimiento a las disposiciones de esta ley; lo anterior, ya sea en el protocolo ordinario o digital. [...]"
---	---

LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
"[...] Artículo 41.- El procedimiento registral se inicia con la asignación del número de entrada y trámite a la solicitud presentada. [...]	"[...] Artículo 41.- El procedimiento registral se inicia con la asignación del número de entrada y trámite a la solicitud presentada. [...] Respecto a los actos jurídicos que tengan por objeto transmitir la propiedad sobre bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México, el Registro Público, en ejercicio de la función calificadora que le confiere esta Ley, verificará que el instrumento público haya sido autorizado por persona titular de una Notaría con ejercicio en la Ciudad de México y que cumpla con los requisitos previstos en la Ley del Notariado para la Ciudad de México, el Código Civil para el Distrito Federal y



III LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACION

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

CONGRESO DE
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

Los fedatarios de las Entidades Federativas podrán presentar sus escrituras por medio de recepción física o electrónica. El Reglamento establecerá los requisitos que deberán cumplir para presentar a inscripción sus instrumentos en cualquiera de estas modalidades. [...]"	demás disposiciones jurídicas aplicables. Los fedatarios de las Entidades Federativas podrán presentar para inscripción sus escrituras instrumentos públicos por medio de recepción física o electrónica cuando así lo permitan las disposiciones legales aplicables y cuando se trate de actos distintos de aquellos previstos en el párrafo anterior. El Reglamento establecerá los requisitos que deberán cumplir para presentar a inscripción sus instrumentos en cualquiera de estas modalidades. [...]"
--	---

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
"[...]" TITULO SEGUNDO Clasificación de los bienes CAPITULO I De los bienes inmuebles ARTÍCULO 750.- Son bienes inmuebles: [...] [SIN CORRELATIVO]	"[...]" TITULO SEGUNDO Clasificación de los bienes CAPITULO I De los bienes inmuebles ARTÍCULO 750.- Son bienes inmuebles: [...] ARTÍCULO 750 BIS.- Los actos jurídicos que tengan por objeto transmitir la propiedad de bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de



III LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACION

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

CONGRESO DE
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

[...]"	México deberán formalizarse mediante escritura pública autorizada por persona titular de una Notaría con ejercicio en la Ciudad de México, en términos de este Código, la Ley del Notariado para la Ciudad de México, la Ley Registral para la Ciudad de México y las demás disposiciones jurídicas aplicables. [...]"
--------	---

IX. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

Conforme a lo anteriormente expuesto, fundado y motivado se somete a consideración de este Honorable Congreso de la Ciudad de México, la propuesta del texto normativo propuesto de la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DEL NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, A LA LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE ACTOS TRASLATIVOS DE DOMINIO SOBRE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LA CIUDAD DE MÉXICO**, en los términos siguientes:

UNO. – Se adiciona un segundo párrafo al artículo 35, recorriéndose en su orden los párrafos subsecuentes, de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, para quedar de la siguiente forma:

“[...]

LEY DEL NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO

Artículo 35. Corresponde a los Notarios el ejercicio de las funciones Notariales en



III LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACION

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

CONGRESO DE
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

el ámbito territorial de la Ciudad de México, por lo que no podrán ejercer sus funciones ni establecer oficinas fuera de los límites de éste.

Tratándose de actos jurídicos que tengan por objeto transmitir la propiedad de bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México, deberán ser autorizados por persona titular de una Notaría con ejercicio en la Ciudad de México, conforme a las disposiciones de esta ley.

Los actos que se celebren ante su fe podrán referirse a cualquier otro lugar, siempre que las partes firmen las escrituras o actas correspondientes en esta entidad y se dé cumplimiento a las disposiciones de esta ley; lo anterior, ya sea en el protocolo ordinario o digital.

[...]"

DOS. – Se adiciona un párrafo cuarto, recorriéndose en su orden los párrafos subsecuentes y se reforma el párrafo quinto, ambos del artículo 41 de la Ley Registral para la Ciudad de México, para quedar de la siguiente manera:

“[...]

LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO

[...]

Artículo 41.- El procedimiento registral se inicia con la asignación del número de entrada y trámite a la solicitud presentada.

[...]



III LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACION

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

CONGRESO DE
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

Respecto a los actos jurídicos que tengan por objeto transmitir la propiedad sobre bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México, el Registro Público, en ejercicio de la función calificadora que le confiere esta Ley, verificará que el instrumento público haya sido autorizado por persona titular de una Notaría con ejercicio en la Ciudad de México y que cumpla con los requisitos previstos en la Ley del Notariado para la Ciudad de México, el Código Civil para el Distrito Federal y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Los fedatarios de las Entidades Federativas podrán presentar **para inscripción** sus **instrumentos públicos** por medio de recepción física o electrónica **cuando así lo permitan las disposiciones legales aplicables y cuando se trate de actos distintos de aquellos previstos en el párrafo anterior.** El Reglamento establecerá los requisitos que deberán cumplir para presentar a inscripción sus instrumentos en cualquiera de estas modalidades.

[...]"

TRES.- Se adiciona el artículo 750 Bis al Código Civil para el Distrito Federal, para quedar de la siguiente forma:

"[...]"

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

[...]"

TITULO SEGUNDO

Clasificación de los bienes

CAPITULO I

De los bienes inmuebles

ARTÍCULO 750.- Son bienes inmuebles:

[...]

ARTÍCULO 750 BIS.- Los actos jurídicos que tengan por objeto transmitir la propiedad de bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México deberán formalizarse mediante escritura pública autorizada por persona titular de una Notaría con ejercicio en la Ciudad de México, en términos de este Código, la Ley del Notariado para la Ciudad de México, la Ley Registral para la Ciudad de México y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

[...]”

**ROSARIO
MORALES**
DIPUTADA LOCAL D.TTO. 32
— ÁLVARO OBREGÓN —

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. Las autoridades competentes deberán realizar las adecuaciones normativas, reglamentarias y administrativas necesarias para garantizar la correcta aplicación del presente Decreto dentro de un plazo no mayor a 180 días naturales contados a partir de su entrada en vigor.

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



III LEGISLATURA

ASOCIACIÓN PARLAMENTARIA PROGRESISTA DE LA TRANSFORMACION

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

CONGRESO DE
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

Dado en el Recinto del Congreso de la Ciudad de México, a los 03 días del mes de septiembre del año dos mil
veintiséis.

Rosario Morales

DIP. MARÍA DEL ROSARIO MORALES RAMOS

**ROSARIO
MORALES**

DIPUTADA LOCAL DTTO. 32

— ÁLVARO OBREGÓN —