



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

PRESENTE

**MARIO ENRIQUE SÁNCHEZ FLORES, DIPUTADO INTEGRANTE DEL GRUPO
PARLAMENTARIO DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL, DEL CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO, III LEGISLATURA,** con fundamento en los artículos 122, apartado
A, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, apartado
D, inciso a), y 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México;
12, fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; así como 5,
fracción I, 95, fracción II, 96 y 118 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México,
someto a consideración de este órgano legislativo la presente **INICIATIVA CON
PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN
DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY ORGÁNICA DE LA FISCALÍA GENERAL DE
JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO
FEDERAL Y DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL DE LA CIUDAD DE
MÉXICO, EN MATERIA DE PREVENCIÓN, INVESTIGACIÓN, PROTECCIÓN,
RESTITUCIÓN Y SANCIÓN DEL DELITO DE DESPOJO.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El despojo inmobiliario como fenómeno creciente de inseguridad patrimonial en la Ciudad de México

El derecho a la propiedad y a la posesión legítima de un inmueble constituye una
condición indispensable para la seguridad, la estabilidad y el desarrollo de las

familias. La vivienda no representa únicamente un bien susceptible de valoración
económica, sino el espacio en el que se construye la vida privada, se desarrolla el núcleo
familiar y se materializa, en muchos casos, el esfuerzo acumulado durante varias
generaciones.

Por ello, la ocupación ilegítima de una casa, departamento, terreno o local comercial no
puede ser entendida como una controversia patrimonial menor ni como un conflicto
exclusivamente privado. El despojo altera de manera directa las condiciones de vida de
las víctimas, las priva del aprovechamiento de sus bienes y puede obligarlas a enfrentar



procedimientos penales, civiles, registrales o administrativos prolongados para recuperar aquello que legítimamente les pertenece.

Durante los últimos años, el problema del despojo inmobiliario ha adquirido una creciente visibilidad en la Ciudad de México. Las denuncias difundidas por medios de comunicación muestran que el fenómeno no responde a una sola modalidad. Existen casos derivados de conflictos familiares o sucesorios; ocupaciones violentas ejecutadas por grupos numerosos; invasiones de inmuebles temporalmente deshabitados; utilización de contratos o documentos presuntamente falsos; simulación de procedimientos civiles; alteración de cerraduras; colocación de personas dentro de los predios y posibles actos de colaboración de gestores, fedatarios, servidores públicos o empleados de distintas instituciones.¹

La propia persona titular de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México ha reconocido públicamente la existencia de distintos esquemas de actuación. De acuerdo con declaraciones recogidas por la prensa, las investigaciones abarcan desde ocupaciones violentas y controversias intrafamiliares hasta asuntos en los que podrían intervenir notarios, personal de instituciones o personas dedicadas a simular procedimientos jurídicos para obtener el control material o documental de una propiedad.²

Esta diversidad de mecanismos demuestra que el despojo contemporáneo no necesariamente se consuma mediante una invasión abierta, visible y espontánea. En sus expresiones más complejas, puede ser el resultado de una operación planificada que comienza con la identificación de un inmueble vulnerable, continúa con la vigilancia de sus propietarios o poseedores y se complementa con la elaboración de documentos, la simulación de actos jurídicos, la promoción de procedimientos judiciales o la utilización estratégica de los tiempos institucionales.

La información periodística reciente permite advertir, además, que la incidencia delictiva no se encuentra limitada a una sola demarcación. Se han hecho públicos casos y denuncias correspondientes a Benito Juárez, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Iztacalco, Xochimilco, Cuajimalpa, Álvaro Obregón y otras alcaldías.³ Tal dispersión territorial permite considerar al despojo como un problema de alcance urbano que exige mecanismos de prevención, investigación y restitución aplicables en toda la Ciudad de México.

¹ Hilda Castellanos-Lanzarín, "Identifican redes de despojo y objetivos prioritarios en CDMX", *Excélsior*, 28 de julio de 2026. La publicación recoge declaraciones de la titular de la Fiscalía capitalina sobre invasiones violentas, conflictos familiares, simulación de procesos y posible participación de notarios o personal institucional.

² *Ibidem*.

³ Brenda Salas, "Vecinos otorgan un mes para atender casos de despojo en Benito Juárez", *Excélsior*, 29 de julio de 2026. La nota refiere denuncias provenientes de diversas alcaldías de la Ciudad de México.



Uno de los principales focos de atención pública se ha concentrado en la alcaldía Benito Juárez, particularmente en colonias como Del Valle, Narvarte, Álamos, Moderna, Portales y Nativitas. Investigaciones periodísticas han dado cuenta de la probable actuación, desde por lo menos 2023, de un grupo relacionado con intentos de apropiación de inmuebles ubicados en dichas colonias. Conforme a esas publicaciones, el mecanismo atribuido al grupo consistía en localizar propiedades desocupadas o en remodelación, observar los movimientos de sus propietarios y aprovechar el momento considerado propicio para ingresar y tomar control del inmueble.⁴

La selección de casas deshabitadas, propiedades en remodelación, inmuebles pertenecientes a personas adultas mayores o bienes sujetos a sucesiones no parece ser accidental. Se trata de circunstancias que pueden reducir la presencia cotidiana de los propietarios, dificultar una reacción inmediata o generar incertidumbre sobre quién cuenta con facultades para denunciar, acreditar la posesión o exigir la restitución.

La fiscal general de Justicia de la Ciudad de México ha señalado que una de las líneas de investigación institucional se encuentra relacionada precisamente con la simulación de procesos civiles respecto de inmuebles pertenecientes a personas adultas mayores o de propiedades que permanecen vacías. Conforme a la información publicada, el esquema consistiría en identificar el bien y simular **determinados procedimientos que posteriormente se utilizan para provocar la pérdida de la posesión.**⁵

La existencia de este tipo de conductas obliga a superar la concepción tradicional del despojo como un acto aislado cometido únicamente por quien ingresa materialmente al inmueble. Cuando existe una operación coordinada, pueden intervenir personas con funciones diferenciadas: unas identifican el objetivo; otras vigilan a los propietarios; algunas ejecutan la ocupación; otras cambian cerraduras o trasladan muebles; mientras que operadores jurídicos, gestores o terceros pueden intentar proporcionar una apariencia de legalidad a la posesión obtenida ilícitamente.

En julio de 2026, el caso de un inmueble ubicado en Cerrada de Matías Romero, colonia Del Valle, generó movilizaciones y protestas vecinales. La investigación comenzó después de que la denunciante recibió alertas de seguridad y detectó la presencia de personas dentro de la propiedad. De acuerdo con la información difundida por la Fiscalía y retomada por medios nacionales, las personas investigadas habrían ingresado y ocupado el inmueble sin consentimiento de la denunciante. La indagatoria incluyó

⁴ Iván Mejía, "Grupo ligado a despojos en Benito Juárez operaba desde 2023 en al menos seis colonias", Excélsior, 29 de julio de 2026. La información periodística señala como zonas de operación las colonias Del Valle, Álamos, Narvarte, Moderna, Portales y Nativitas.

⁵ Hilda Castellanos-Lanzarín, "Identifican redes de despojo y objetivos prioritarios en CDMX", Excélsior, 28 de julio de 2026.



entrevistas, videograbaciones, inspecciones y dictámenes periciales, entre ellos uno en materia de cerrajería.⁶

El caso resulta ilustrativo porque muestra la relevancia que pueden tener los sistemas de videovigilancia, las alertas tecnológicas, el testimonio de vecinos y la intervención rápida de las autoridades. También evidencia que, frente a un intento de despojo, las primeras horas pueden resultar determinantes para preservar indicios, identificar a los responsables e impedir que la ocupación ilegítima se consolide material o jurídicamente.

La reacción vecinal en la colonia Del Valle no se limitó a un asunto individual. Las protestas permitieron que otras personas expusieran casos con características semejantes y exigieran a las autoridades una respuesta integral. En una reunión celebrada entre representantes vecinales, la Fiscalía General de Justicia y la Secretaría de Gobierno de la Ciudad de México se acordó instalar una mesa permanente para revisar expedientes, evaluar avances y dar seguimiento a las denuncias.⁷

La prensa informó que durante dicho encuentro fueron presentados más de cien asuntos adicionales y que las personas afectadas solicitaron investigar una posible colusión de servidores públicos pertenecientes a distintas instituciones.⁸ Esta circunstancia debe ser abordada con responsabilidad: la existencia de señalamientos no implica por sí misma la acreditación de responsabilidades penales o administrativas; sin embargo, sí revela una percepción social de desconfianza que las instituciones están obligadas a atender mediante investigaciones exhaustivas, imparciales y técnicamente sustentadas.

Los datos difundidos por la Fiscalía confirman la magnitud del fenómeno. Al 28 de julio de 2026 se reportaron mil ochocientas cuarenta y seis carpetas de investigación abiertas durante ese año por hechos relacionados con despojo. La autoridad también informó que tenía identificadas posibles redes vinculadas con este delito y personas investigadas como objetivos prioritarios.⁹ Por otra parte, en la colonia Del Valle se habían denunciado treinta casos durante 2026, de acuerdo con información atribuida a la propia Fiscalía capitalina.¹⁰

Estas cifras deben analizarse con cautela. Una carpeta de investigación no equivale necesariamente a un delito plenamente acreditado, pues cada expediente puede derivar de circunstancias familiares, civiles, sucesorias o penales distintas. No obstante, el

⁶ Shelmá Navarrete, "La Fiscalía CDMX detiene a dos mujeres por presunto despojo en Benito Juárez", *Expansión Política*, 30 de julio de 2026.

⁷ Brenda Salas, "Vecinos otorgan un mes para atender casos de despojo en Benito Juárez", *Excélsior*, 29 de julio de 2026.

⁸ *Idem*.

⁹ Hilda Castellanos-Lanzarín, "Identifican redes de despojo y objetivos prioritarios en CDMX", *Excélsior*, 28 de julio de 2026.

¹⁰ Shelmá Navarrete, "La Fiscalía CDMX detiene a dos mujeres por presunto despojo en Benito Juárez", *Expansión Política*, 30 de julio de 2026.



número de denuncias sí constituye un indicador relevante de conflictividad patrimonial y de la presión que enfrenta el sistema de procuración de justicia.

Además, debe considerarse que la estadística oficial puede no reflejar la totalidad del fenómeno. Algunas víctimas pueden abstenerse de denunciar por desconocimiento, temor, desconfianza en las instituciones, falta de documentación inmediata o por considerar que el conflicto será clasificado como un asunto exclusivamente civil. Otras pueden iniciar procedimientos por fraude, falsificación documental, allanamiento, amenazas o daño a la propiedad, sin que el caso sea registrado inicialmente como despojo.

La problemática se agrava cuando la restitución del inmueble no ocurre con prontitud. Diversas víctimas han denunciado públicamente procedimientos que se prolongan durante años e incluso décadas. Una investigación periodística publicada en agosto de 2026 documentó casos en Benito Juárez, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza en los que las personas afectadas afirmaron haber enfrentado procesos superiores a veinte años, reingresos de ocupantes después de operativos policiales y la imposibilidad de recuperar locales comerciales aun después de obtener resoluciones favorables.¹¹

La duración excesiva de los procedimientos genera un incentivo perverso. Mientras la víctima debe acreditar la propiedad o posesión, impulsar carpetas de investigación, comparecer ante distintas autoridades y asumir gastos jurídicos, quien ocupa ilegítimamente el inmueble puede continuar utilizándolo, arrendarlo, explotarlo comercialmente, modificarlo o intentar transferir derechos inexistentes a terceras personas.

En consecuencia, la eficacia de una política contra el despojo no puede medirse únicamente por el número de carpetas iniciadas o personas detenidas. Debe valorarse también la capacidad institucional para investigar a todos los participantes, impedir actos posteriores de disposición, proteger la integridad de las víctimas, preservar los antecedentes registrales y lograr la restitución material del inmueble en el menor tiempo jurídicamente posible.

La información periodística analizada revela, por tanto, una problemática con por lo menos cinco dimensiones: la ocupación material del inmueble; la posible utilización de documentos o procedimientos simulados; la eventual participación de redes organizadas;

¹¹ Georgina Olson, "Juicios por despojo evidencian negligencia e impunidad en la CDMX", Excélsior, 4 de agosto de 2026.



la afectación especialmente grave a personas en situación de vulnerabilidad; y la demora institucional para lograr una restitución efectiva.

Frente a este panorama, el Congreso de la Ciudad de México tiene la responsabilidad de revisar si el marco jurídico vigente proporciona a las autoridades las atribuciones, herramientas de investigación y mecanismos de coordinación suficientes. El propósito de la presente iniciativa no consiste exclusivamente en incrementar sanciones, sino en construir un modelo integral de prevención, investigación especializada, protección registral, atención a víctimas y recuperación oportuna del patrimonio.

La respuesta legislativa debe reconocer que una familia puede tardar décadas en adquirir un inmueble, mientras que una operación de despojo puede ejecutarse en unas cuantas horas. La función del Estado consiste en impedir que el transcurso del tiempo, la complejidad burocrática o la fragmentación institucional terminen favoreciendo a quien pretende consolidar una ocupación obtenida de manera ilícita.

Modalidades de ejecución y patrones de operación del despojo inmobiliario en la Ciudad de México

El análisis de los casos difundidos por medios de comunicación permite advertir que el despojo inmobiliario en la Ciudad de México no responde a una modalidad única ni se limita a la ocupación espontánea de un inmueble abandonado. Por el contrario, las denuncias públicas describen mecanismos progresivamente más complejos, en los que pueden combinarse labores de vigilancia, selección de víctimas, ingreso material, falsificación o utilización irregular de documentos, simulación de actos jurídicos, aprovechamiento de procedimientos judiciales y eventual intervención de personas con conocimientos técnicos, jurídicos, notariales o administrativos.¹²

Esta diversidad obliga a que la respuesta legislativa abandone una concepción exclusivamente material del delito. Aunque la ocupación física continúa siendo uno de sus elementos más visibles, en numerosos casos constituye únicamente la etapa final de una operación preparada con anterioridad. El despojo puede comenzar mucho antes de que las personas responsables cambien una cerradura, introduzcan muebles, coloquen vigilancia o impidan el acceso a quien legítimamente posee el inmueble.

A. Identificación y vigilancia previa de los inmuebles

¹² Gobierno de la Ciudad de México, "Presenta Clara Brugada Estrategia contra Despojo de Inmuebles para la Defensa del Patrimonio de las Familias", 29 de julio de 2025. La autoridad capitalina describió el despojo como un fenómeno multifactorial y estructural relacionado con vacíos legales, corrupción, debilidad institucional y posibles redes criminales.



Una de las modalidades denunciadas por habitantes de la alcaldía Benito Juárez consiste en recorrer calles y tocar reiteradamente los timbres de las viviendas para determinar si se encuentran habitadas y calcular el tiempo de respuesta de sus ocupantes. De acuerdo con testimonios recabados por la prensa, después de confirmar que un inmueble permanece vacío o que sus propietarios no acuden regularmente, las personas presuntamente involucradas regresan para ocuparlo.¹³

Este mecanismo revela la existencia de una fase preparatoria que difícilmente puede considerarse casual. La repetición de visitas, la observación del inmueble y la verificación de horarios permiten identificar oportunidades para ingresar con menor riesgo de confrontación inmediata. En consecuencia, la investigación penal no debe concentrarse exclusivamente en quienes son encontrados dentro del predio, sino reconstruir las actuaciones previas, identificar vehículos, comunicaciones, visitas, recorridos y posibles vínculos con otros casos semejantes.

Los sistemas de videovigilancia privada, las cámaras instaladas en comercios, los registros de acceso, las alertas de seguridad y los testimonios vecinales pueden aportar información decisiva para acreditar esta etapa. Por ello, la Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana debe contar con atribuciones claras y protocolos especializados para solicitar, preservar y analizar con rapidez este tipo de datos, antes de que sean eliminados o sobrescritos.

La investigación también debe considerar que las labores de vigilancia pueden ejecutarse de manera fragmentada. Quien toca el timbre o fotografía la fachada no necesariamente será la misma persona que posteriormente ingrese al inmueble. La división de funciones dificulta la identificación de la totalidad de la red y puede provocar que la responsabilidad se concentre únicamente en los ocupantes materiales, dejando fuera a quienes seleccionaron el objetivo, organizaron el ingreso, aportaron documentos o financiaron la operación.

B. Selección de inmuebles y víctimas en situación de vulnerabilidad

Las denuncias vecinales señalan que los inmuebles más expuestos suelen ser aquellos habitados por personas adultas mayores, propiedades vinculadas con **sucesiones no concluidas, viviendas desocupadas temporalmente y predios cuyos propietarios presentan adeudos en el pago del impuesto predial.**¹⁴

¹³ Leonardo Lugo, "Alertan por presunto modus operandi para despojar viviendas en alcaldía Benito Juárez; vecinos elaboran censo de casos", El Universal, 24 de julio de 2026. La nota recoge testimonios sobre recorridos y llamadas a los timbres para verificar si las viviendas permanecen habitadas.

¹⁴ Ídem. Los vecinos señalaron como posibles objetivos a inmuebles habitados por personas adultas mayores, propiedades con problemas sucesorios y viviendas con adeudos de predial.



Estas características pueden ser aprovechadas porque generan incertidumbre documental, reducen la capacidad de reacción inmediata o dificultan que la víctima acredite rápidamente su relación jurídica con el inmueble. Una persona adulta mayor que vive sola puede enfrentar mayores obstáculos para pedir auxilio, trasladarse ante el Ministerio Público, reunir documentos o resistir actos de intimidación. De manera semejante, en una sucesión pendiente pueden existir varios herederos, documentos dispersos o desacuerdos familiares que retrasen la presentación de una denuncia o la solicitud de medidas de protección.

Debe precisarse que la existencia de adeudos fiscales, la falta de conclusión de una sucesión o la ausencia temporal del propietario no extinguen por sí mismas el derecho de propiedad ni legitiman a un tercero para ocupar el inmueble. Sin embargo, la complejidad documental derivada de estas circunstancias puede ser utilizada para construir una apariencia de controversia civil y retrasar la intervención penal.

La prensa también ha documentado casos en los que personas de edad avanzada y con condiciones de vulnerabilidad han sido presentadas como responsables del delito de despojo, pese a sostener que han habitado durante décadas el inmueble en disputa. En uno de los asuntos difundidos en la colonia Moderna, una mujer de 61 años fue vinculada a proceso por negarse a entregar el espacio donde afirmó haber vivido desde su nacimiento. Su defensa denunció que el predio habría sido judicializado por personas vinculadas con una presunta operación inmobiliaria, mientras se promovía en redes sociales la construcción de un desarrollo todavía inexistente.¹⁵

Sin prejuzgar sobre la responsabilidad jurídica de las personas involucradas en cada expediente, este tipo de casos demuestra que la categoría procesal de denunciante o imputado no necesariamente permite identificar, desde el inicio, quién enfrenta una auténtica afectación patrimonial. Una red de despojo puede utilizar procedimientos penales, civiles o administrativos no sólo para defender una ocupación consumada, sino para presionar a la persona poseedora y obligarla a abandonar el inmueble.

Por ello, la especialización institucional debe incluir capacidades para analizar integralmente los antecedentes posesorios, registrales, catastrales, fiscales, notariales y sucesorios. La autoridad investigadora debe evitar tanto la criminalización de quien ejerce legítimamente la posesión como la utilización de documentos aparentemente regulares para consolidar una apropiación ilícita.

¹⁵ Juan Carlos Espinosa, "Enferma y bajo amenaza de despojo: 'Si no dejo mi casa me voy a la cárcel'", El País México, 19 de mayo de 2026. La publicación documenta el proceso seguido contra una mujer de 61 años que sostuvo haber habitado durante toda su vida el inmueble en disputa.



C. Ingreso material, sustitución de cerraduras y consolidación de la ocupación

Una vez identificado el inmueble, la ejecución material puede realizarse mediante violencia, engaño, furtividad o aprovechando la ausencia de sus ocupantes. Los casos difundidos muestran que el cambio o manipulación de cerraduras constituye un elemento recurrente, pues permite impedir el acceso de la víctima y presentar la ocupación como un hecho consumado.

La intervención pericial en cerrajería puede resultar determinante para establecer si una chapa fue forzada, sustituida o manipulada. Asimismo, la inspección inmediata del inmueble permite identificar daños, herramientas, documentos, muebles introducidos recientemente y otros indicios relacionados con el momento de la ocupación. La pérdida de estas evidencias puede favorecer versiones contradictorias y convertir un hecho inicialmente verificable en una controversia prolongada sobre la antigüedad de la posesión.

En algunos casos, la rapidez con la que se introducen personas y bienes al inmueble parece orientada a generar una apariencia de residencia. La presencia de camas, ropa, utensilios o recibos no demuestra necesariamente una posesión previa y legítima, especialmente cuando esos elementos fueron colocados después del ingreso. La autoridad debe analizar su antigüedad, procedencia y correspondencia con otros datos objetivos.

La ocupación puede complementarse con la contratación de vigilancia privada, la colocación de cadenas, sellos, cámaras o personas encargadas de impedir la entrada del propietario. Estas conductas incrementan el riesgo de confrontaciones y pueden generar episodios de violencia entre habitantes, vecinos, policías y presuntos ocupantes.

Las protestas realizadas en julio de 2026 en la colonia Del Valle mostraron precisamente la preocupación de los vecinos ante la aparente reiteración de invasiones y la falta de una respuesta inmediata. Habitantes de la zona afirmaron contar con imágenes de una misma persona dentro de distintos inmuebles y señalaron que aproximadamente mil quinientos vecinos se organizaron mediante un grupo de mensajería para alertarse y actuar coordinadamente.¹⁶

La organización comunitaria constituye una reacción comprensible frente a la percepción de riesgo; sin embargo, no debe sustituir la actuación del Estado. La falta de intervención

¹⁶ Irlanda Maya Lara, "Alerta por invasión de casas en CDMX: vecinos narran modus operandi de despojos en colonia Del Valle", N+, 23 de julio de 2026, actualización del 26 de julio de 2026. La nota refiere que alrededor de mil quinientos vecinos se organizaron mediante un grupo de mensajería para emitir alertas.



oportuna puede provocar que las personas afectadas intenten recuperar los inmuebles por sus propios medios, con el consecuente riesgo de enfrentamientos, lesiones, daños, detenciones o responsabilidades penales. La prevención de la justicia por propia mano exige que las instituciones ofrezcan canales eficaces, accesibles y rápidos para atender las denuncias.

D. Uso de documentación presuntamente falsa o irregular

Otra modalidad consiste en respaldar la ocupación con contratos, escrituras, cesiones, poderes, convenios, recibos o resoluciones cuya autenticidad, alcance o legalidad se encuentra controvertida. En estos asuntos, la apariencia documental puede ser utilizada para persuadir a policías, ministerios públicos, administradores de condominios o vecinos de que existe una controversia estrictamente civil.

La existencia de un documento no debe conducir automáticamente a que la autoridad se abstenga de investigar. Es necesario verificar su origen, fecha, firmas, antecedentes notariales, inscripción registral y correspondencia con la voluntad de quienes aparecen celebrando el acto. También debe determinarse si la persona que supuestamente transmitió el inmueble se encontraba viva, tenía capacidad jurídica, era titular del derecho o contaba con facultades suficientes para disponer de éste.

Las operaciones pueden involucrar compraventas simuladas, cesiones de derechos inexistentes, poderes revocados, contratos elaborados con fechas anteriores, suplantación de identidad o utilización de documentos pertenecientes a personas fallecidas. Cuando el inmueble se encuentra sujeto a sucesión, la falsificación o manipulación de documentos puede aprovechar el tiempo necesario para que los herederos obtengan el reconocimiento judicial correspondiente.

La investigación de estas conductas requiere coordinación inmediata con el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, el Archivo General de Notarías, las autoridades catastrales, el Registro Civil, las alcaldías y las instituciones responsables de la identificación de las personas. La dispersión de la información permite que quienes participan en estas operaciones exploten los tiempos de respuesta y consoliden actos posteriores.

Por ello, la reforma debe facultar expresamente a la FIDAMPU para requerir información registral, notarial, catastral y administrativa de manera prioritaria; promover las medidas judiciales necesarias para impedir nuevos movimientos sobre el folio real; y formar



equipos interdisciplinarios capaces de identificar alteraciones, inconsistencias o cadenas simuladas de transmisión.

E. Judicialización estratégica del inmueble y utilización abusiva de procedimientos

La cobertura periodística también ha documentado la posible utilización de procedimientos judiciales como instrumento de presión. Bajo esta modalidad,

quienes buscan controlar un predio promueven demandas, denuncias o diligencias para dotar de apariencia jurídica a una pretensión y colocar a la persona ocupante en una posición defensiva.

En el caso difundido respecto de una habitante de la colonia Moderna, se señaló que personas vinculadas con presuntas inmobiliarias judicializaban predios ocupados por inquilinos de bajos recursos o personas adultas mayores, mientras anunciaban futuros desarrollos inmobiliarios. La información periodística también refirió que personas que se presentaban como agentes del Instituto de Vivienda promocionaban el proyecto en redes sociales, circunstancia de la cual dicho organismo se habría deslindado.¹⁷

La utilización del sistema de justicia para provocar el desplazamiento de una persona plantea una problemática distinta de la invasión material tradicional. En estos casos, el despojo puede intentarse mediante citatorios, medidas cautelares, convenios, amenazas de detención o procesos prolongados cuyo costo económico y emocional obliga a la víctima a abandonar la defensa de su patrimonio.

El Estado debe evitar que el derecho penal sea utilizado como mecanismo para resolver artificialmente controversias civiles o para intimidar a poseedores legítimos. Del mismo modo, debe impedir que la sola invocación de una controversia civil paralice la investigación de posibles falsificaciones, fraudes procesales, amenazas, actos de corrupción o despojos.

La FIDAMPU requiere, por tanto, atribuciones para revisar las conexiones entre carpetas de investigación, juicios civiles, procedimientos sucesorios, actos notariales y movimientos registrales. La fragmentación de expedientes impide observar patrones que sólo resultan visibles cuando la información se analiza de manera conjunta.

¹⁷ Juan Carlos Espinosa, op. cit. La información periodística señala que personas vinculadas con presuntas inmobiliarias judicializaban predios mientras promocionaban desarrollos futuros, y que el Instituto de Vivienda se habría deslindado de quienes utilizaban su nombre.



F. Posible participación de servidores públicos y utilización de recursos institucionales

Uno de los aspectos más graves de las denuncias públicas consiste en la posible intervención, tolerancia u omisión de servidores públicos. Vecinos de la colonia Del Valle señalaron ante medios de comunicación que en algunos casos habrían intervenido policías y patrullas para brindar protección a personas que ocupaban inmuebles. Estas afirmaciones constituyen señalamientos que deben investigarse y no pueden considerarse responsabilidades acreditadas mientras no exista una determinación de autoridad competente.¹⁸

No obstante, la reiteración de tales denuncias obliga a crear mecanismos específicos para detectar conductas institucionales irregulares. La participación de un servidor público puede modificar radicalmente la capacidad operativa de una red de despojo, pues facilita el acceso a información, inhibe la reacción policial, permite conocer el estado de expedientes o proporciona una apariencia de legalidad a la ocupación.

Las autoridades capitalinas informaron, después de reunirse con víctimas provenientes de distintas alcaldías, que revisarían casos en los que se presumiera la intervención de servidores públicos mediante trabajos coordinados con el área de asuntos internos. En esa reunión se registraron 61 nuevos asuntos de despojo y 20 relacionados con otros delitos.¹⁹

La investigación no debe limitarse al servidor público que eventualmente acuda al inmueble. También debe examinarse la posible consulta o filtración injustificada de datos, la omisión deliberada de actuaciones, la pérdida de documentos, la clasificación incorrecta de los hechos, la presión para que las partes celebren convenios y cualquier intervención destinada a impedir la restitución.

La reforma debe prever que, cuando existan indicios de participación de personal policial, ministerial, registral, catastral, notarial o de una alcaldía, la FIDAMPU dé vista inmediata al órgano interno de control, a la Fiscalía para la Investigación de los Delitos Cometidos por Servidores Públicos o a la autoridad competente, sin fragmentar ni abandonar la investigación principal por despojo.

G. Reocupación de inmuebles y reiteración de conductas

¹⁸ Irlanda Maya Lara, op. cit. La publicación recoge acusaciones vecinales sobre una posible intervención de policías y patrullas en algunos casos. Tales manifestaciones deben entenderse como señalamientos sujetos a investigación y no como responsabilidades acreditadas.

¹⁹ Kevin Ruiz, "Autoridades de CDMX ofrecen combate total a las redes de despojo de inmuebles", La Jornada, 30 de julio de 2026. La nota informa que la Fiscalía recibió a 81 personas, registró 61 nuevos casos de presunto despojo y 20 vinculados con otros delitos, y se comprometió a revisar expedientes en los que se señalara la intervención de servidores públicos.



La recuperación material de una propiedad no necesariamente pone fin al riesgo. Algunas víctimas han denunciado que, después de un operativo o de una diligencia, las personas ocupantes regresan al inmueble, cambian nuevamente las cerraduras o introducen a terceros.

Esta posibilidad exige medidas posteriores a la restitución, pues un operativo aislado puede resultar insuficiente cuando existe una organización capaz de reactivar la ocupación. La autoridad debe valorar la necesidad de vigilancia temporal, resguardo del inmueble, colocación de sellos, monitoreo registral y prohibiciones de acercamiento, particularmente cuando existan amenazas contra las víctimas.

La reiteración también puede observarse cuando una misma persona aparece vinculada con diferentes propiedades. Los vecinos de Del Valle afirmaron haber identificado imágenes de una mujer dentro de más de una vivienda presuntamente invadida.²⁰ Si estas coincidencias son confirmadas mediante investigaciones formales, permitirían superar el tratamiento aislado de cada carpeta y orientar la persecución penal hacia la posible existencia de una estructura organizada.

La ausencia de una base de datos especializada dificulta detectar nombres, números telefónicos, vehículos, empresas, representantes legales, domicilios, instrumentos notariales o testigos que se repiten en distintos expedientes. Por ello, la FIDAMPU debe contar con un sistema de análisis criminal y patrimonial que permita vincular investigaciones y construir hipótesis sobre la estructura completa de las redes.

H. Redes organizadas y división de funciones

Las modalidades descritas permiten advertir que determinados despojos pueden exceder la actuación individual. La selección del inmueble, la vigilancia previa, la obtención de información, el ingreso, la sustitución de cerraduras, la introducción de ocupantes, la elaboración de documentos, la defensa jurídica y la comercialización posterior requieren capacidades distintas y, en algunos casos, una distribución organizada de tareas.

Las autoridades de la Ciudad de México han reconocido públicamente que el fenómeno puede involucrar vacíos legales, corrupción, debilidad institucional y redes criminales. En la estrategia presentada por el Gobierno capitalino en julio de 2025 se señaló que el despojo debía enfrentarse mediante coordinación institucional, revisión individual de expedientes y acciones dirigidas a recuperar los inmuebles afectados.²¹

²⁰ Irlanda Maya Lara, op. cit. Los habitantes afirmaron contar con imágenes en las que una misma persona aparecía dentro de más de un inmueble presuntamente ocupado.

²¹ Gobierno de la Ciudad de México, "Presenta Clara Brugada Estrategia contra Despojo de Inmuebles para la Defensa del Patrimonio de las Familias", 29 de julio de 2025.



En julio de 2026, después de una reunión con víctimas de seis alcaldías, autoridades capitalinas se comprometieron a revisar nuevos casos, restituir propiedades y desarticular redes dedicadas a este delito. La Fiscalía informó que contaba con alrededor de 300 casos positivos de restitución, cifra que las personas afectadas consideraron insuficiente frente a la dimensión del problema.²²

El análisis de redes exige investigar más allá del acto de ocupación. Debe determinarse quién obtiene el beneficio económico final; quién comercializa, arrienda o promete vender el inmueble; quién paga a los ocupantes; quién elabora los documentos; quién interviene en procedimientos judiciales; y quién proporciona información sobre la situación física, fiscal, sucesoria o registral del predio.

De ahí que el fortalecimiento de la FIDAMPU deba incluir facultades de inteligencia patrimonial, análisis de contexto, investigación financiera y coordinación con las áreas especializadas en falsificación de documentos, fraude procesal, delitos cometidos por servidores públicos, asociación delictuosa y operaciones con recursos de procedencia ilícita.

El propósito no es asumir que todo despojo forma parte de una organización criminal, sino permitir que la autoridad distinga entre conflictos individuales, disputas familiares, controversias civiles y operaciones sistemáticas. La especialización debe mejorar tanto la persecución de las redes como la correcta exclusión de asuntos que no reúnan elementos penales.

I. Necesidad de una investigación integral y especializada

Las modalidades documentadas muestran que la respuesta tradicional, centrada únicamente en recibir la denuncia y verificar quién se encuentra físicamente dentro del inmueble, resulta insuficiente. La investigación debe reconstruir la cadena completa de actos y determinar la participación de cada persona.

Para ello, la FIDAMPU debe tener atribuciones expresas para:

- a) realizar análisis de contexto y vinculación de casos;
- b) solicitar información registral, catastral, fiscal y notarial de manera prioritaria;
- c) asegurar y preservar videograbaciones y registros electrónicos;

²² Kevin Ruiz, op. cit. La nota refiere el compromiso de las autoridades de revisar nuevos casos, avanzar en la restitución de inmuebles y combatir las redes dedicadas a este delito; también consigna la referencia oficial a aproximadamente 300 restituciones.



- d) ordenar peritajes especializados en cerrajería, documentoscopia, grafoscopia, arquitectura, valuación e informática;
- e) identificar empresas, asociaciones, gestores y representantes relacionados con los hechos;
- f) solicitar medidas de protección y cautelares sobre el inmueble;
- g) coordinar investigaciones cuando existan delitos conexos;
- h) detectar la posible participación de servidores públicos;
- i) brindar atención diferenciada a personas adultas mayores, personas con discapacidad y víctimas en situación de vulnerabilidad; y
- j) promover la restitución jurídicamente procedente sin esperar innecesariamente a la conclusión definitiva del proceso.

La especialización no debe entenderse únicamente como la asignación nominal de determinados expedientes a una fiscalía. Requiere personal capacitado, recursos periciales, sistemas de información, protocolos obligatorios, mecanismos de coordinación y atribuciones suficientes para reaccionar durante las primeras horas.

Cuando una red logra introducir ocupantes, modificar cerraduras, producir documentos, promover procedimientos y realizar movimientos registrales antes de que la autoridad integre los elementos iniciales, la restitución se vuelve más difícil y el daño para la víctima aumenta. Por ello, la velocidad institucional constituye un componente sustantivo de la protección del patrimonio.

La presente iniciativa parte de la premisa de que la complejidad alcanzada por el despojo inmobiliario exige una autoridad capaz de investigar el fenómeno en todas sus dimensiones. El fortalecimiento de la FIDAMPU permitirá concentrar conocimientos, identificar patrones, vincular expedientes y dirigir la acción penal no sólo contra quien ocupa materialmente el inmueble, sino contra quienes planean, financian, documentan, protegen o se benefician de su apropiación ilícita.

Dimensión estadística, distribución territorial y capacidad institucional frente al delito de despojo

La formulación de una política legislativa eficaz exige dimensionar el despojo inmobiliario a partir de información verificable. Sin embargo, el análisis estadístico de este fenómeno presenta dificultades particulares: las carpetas de investigación no siempre corresponden



a hechos homogéneos; una parte de las controversias puede tener antecedentes civiles, familiares, sucesorios o arrendaticios; las investigaciones pueden iniciarse bajo clasificaciones jurídicas distintas; y existe una diferencia sustancial entre denunciar un despojo, judicializarlo, obtener una sentencia y restituir materialmente el inmueble.

Por estas razones, ninguna cifra aislada permite conocer por sí misma la magnitud total del problema. El número de denuncias muestra la demanda de atención institucional; el de inmuebles asegurados refleja la adopción de medidas de protección; las restituciones permiten aproximarse a la recuperación patrimonial; las judicializaciones indican cuántos asuntos fueron llevados ante una autoridad jurisdiccional; y las sentencias revelan el resultado final de una parte de los procedimientos. Cada indicador describe una etapa distinta y debe analizarse de manera conjunta.

A. Las carpetas de investigación como indicador de conflictividad patrimonial

Una investigación periodística sustentada en información proporcionada por la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México reportó la apertura de más de veinticinco mil carpetas de investigación por despojo entre enero de 2020 y abril de 2026. De ese universo, cinco mil setenta y cinco carpetas habrían sido iniciadas entre enero de 2025 y abril de 2026.²³

Estas cifras muestran que el despojo no constituye un fenómeno excepcional ni limitado a un conjunto reducido de inmuebles. Incluso reconociendo que una carpeta de investigación no equivale a la acreditación definitiva de un delito, la cantidad de expedientes revela una presión constante sobre las instituciones encargadas de recibir denuncias, investigar antecedentes posesorios, practicar peritajes y determinar la procedencia de medidas de protección o restitución.

La cifra acumulada también permite identificar una primera dificultad: la atención individual y reactiva de miles de expedientes puede impedir la identificación de conexiones entre asuntos que, aparentemente aislados, comparten personas, empresas, gestores, documentos, representantes legales, domicilios, números telefónicos o mecanismos de ejecución.

Cuando cada carpeta es analizada exclusivamente como un conflicto independiente, las autoridades pueden perder la posibilidad de reconocer patrones sistemáticos. Por ello, la

²³ Animal Político, "Fiscalía de CDMX abre en seis años 25 mil carpetas por despojo, pero hay pocas detenciones", 17 de junio de 2026. La investigación refiere, con base en información atribuida a la Fiscalía capitalina, la apertura de más de veinticinco mil carpetas entre enero de 2020 y abril de 2026, así como cinco mil setenta y cinco expedientes entre enero de 2025 y abril de 2026.



estadística institucional no debe limitarse a contabilizar expedientes, sino que debe servir para desarrollar análisis criminal, geográfico, patrimonial y de contexto.

La existencia de más de veinticinco mil investigaciones en poco más de seis años también obliga a examinar la capacidad instalada de la Fiscalía responsable. Si la investigación especializada se concentra en una agencia o unidad con recursos humanos, periciales y tecnológicos insuficientes, el volumen de asuntos puede traducirse en retrasos, pérdida de indicios, acumulación de expedientes y ausencia de seguimiento oportuno.

La reforma propuesta debe partir de una premisa elemental: el reconocimiento formal de una competencia no garantiza su ejercicio efectivo. Para que la Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana pueda convertirse en el eje institucional del combate al despojo, necesita atribuciones claramente definidas, personal suficiente, herramientas de inteligencia, acceso expedito a bases de datos y mecanismos obligatorios de coordinación.

B. Concentración territorial y presencia del delito en toda la ciudad

La información oficial difundida al presentarse la Estrategia contra el Despojo de Inmuebles en julio de 2025 señaló que Iztapalapa concentraba el mayor número de denuncias y representaba el 14,1 por ciento de los casos registrados en la Ciudad de México. La autoridad explicó que esta proporción debía analizarse también a la luz de la extensión territorial y población de la demarcación.²⁴

El dato resulta relevante porque demuestra que la visibilidad reciente de los casos ocurridos en Benito Juárez no significa que el fenómeno se limite a esa alcaldía. La concentración de denuncias en Iztapalapa y la realización de operativos en distintas zonas muestran una problemática distribuida en toda la capital, aunque sus modalidades, víctimas y características puedan variar entre demarcaciones.

En marzo de 2026, el Gobierno de la Ciudad de México informó que el Gabinete contra Despojos había realizado catorce intervenciones en una sola semana en inmuebles ubicados en Miguel Hidalgo, Álvaro Obregón, Gustavo A. Madero, Cuauhtémoc, Iztapalapa, Tláhuac, Venustiano Carranza y Coyoacán. Los reportes atendidos estaban relacionados con ingresos sin autorización, sustitución de cerraduras, ocupaciones violentas, intentos de apropiación indebida y riesgos de reocupación.²⁵

²⁴ Gobierno de la Ciudad de México, "Ronda de preguntas y respuestas de la jefa de Gobierno, Clara Brugada, durante la conferencia de prensa 'Estrategia contra Despojos'", 29 de julio de 2025. En la respuesta oficial se señaló que Iztapalapa concentraba el 14,1 por ciento de los despojos denunciados en la Ciudad de México.

²⁵ Gobierno de la Ciudad de México, "Refuerza Ciudad de México acciones contra el despojo con 14 intervenciones en ocho alcaldías", 30 de marzo de 2026. El comunicado refiere actuaciones en Miguel Hidalgo, Álvaro Obregón, Gustavo A. Madero, Cuauhtémoc, Iztapalapa, Tláhuac, Venustiano Carranza y Coyoacán por ingresos sin autorización, sustitución de cerraduras, ocupaciones violentas, intentos de apropiación y riesgos de reocupación.



La presencia simultánea de asuntos en ocho alcaldías confirma que el despojo debe abordarse como un problema metropolitano de seguridad patrimonial. La actuación institucional no puede quedar condicionada a la capacidad de organización vecinal, a la cobertura mediática de un caso o a la presión pública generada en determinadas colonias.

Las diferencias territoriales también deben ser incorporadas al análisis. En áreas densamente pobladas pueden existir conflictos por asentamientos, límites, subdivisiones o posesiones colectivas; en colonias con alta plusvalía inmobiliaria pueden presentarse operaciones dirigidas a apropiarse de viviendas, edificios o terrenos con fines de comercialización; mientras que en zonas con procesos sucesorios pendientes pueden aprovecharse la falta de regularización documental y la fragmentación familiar.

Por ello, la estadística debe permitir distinguir, por lo menos:

- a) la alcaldía y colonia donde se ubica el inmueble;
- b) el tipo de propiedad afectada;
- c) la modalidad de ocupación denunciada;
- d) la existencia de violencia, amenaza, engaño o furtividad;
- e) la utilización de documentos;
- f) la condición de vulnerabilidad de la víctima;
- g) la posible participación de servidores públicos;
- h) la vinculación con otros expedientes;
- i) las medidas adoptadas sobre el inmueble; y
- j) el resultado procesal de la investigación.

Una base estadística con este nivel de detalle permitiría orientar los recursos de la FIDAMPU, identificar zonas de mayor riesgo y reconocer modalidades emergentes.

También facilitaría la evaluación legislativa y presupuestaria de las medidas implementadas.

C. Diferencia entre denunciar, investigar, judicializar y sentenciar

Uno de los principales problemas del análisis público del despojo consiste en utilizar como equivalentes indicadores que corresponden a etapas procesales diferentes. La apertura



de una carpeta de investigación no significa que el inmueble haya sido asegurado; el aseguramiento no implica necesariamente su restitución; la detención en flagrancia no garantiza una vinculación a proceso; y la vinculación no equivale a una sentencia condenatoria.

Esta distinción es indispensable para evaluar la eficacia institucional. Una autoridad puede reportar miles de investigaciones iniciadas, pero ello no permite saber cuántas fueron determinadas, cuántas se judicializaron, cuántas concluyeron mediante mecanismos alternativos, cuántas terminaron con una restitución y cuántas continúan pendientes.

La investigación periodística sobre las carpetas abiertas entre 2020 y 2026 sostuvo que sólo una parte reducida de los asuntos había sido llevada ante un juez o concluido con sentencias.²⁶ Aunque la interpretación de estos datos exige cautela y debe considerar el momento procesal de cada expediente, la diferencia entre investigaciones iniciadas y resultados jurisdiccionales muestra la necesidad de contar con indicadores públicos más completos.

No toda carpeta debe necesariamente judicializarse. Algunas denuncias pueden carecer de elementos penales, derivar de conflictos civiles o resolverse mediante la restitución voluntaria del inmueble. Sin embargo, cuando la autoridad determina no ejercer acción penal, archivar temporalmente o remitir el asunto a otra instancia, debe existir una justificación verificable y mecanismos accesibles de revisión para la víctima.

La falta de información desagregada puede ocultar problemas estructurales. Por ejemplo, una reducción en las carpetas pendientes podría deberse a restituciones efectivas, pero también a archivos, incompetencias o determinaciones de no ejercicio. De igual manera, un aumento en las detenciones puede obedecer a operativos exitosos, sin reflejar necesariamente la investigación de quienes organizaron o financiaron el despojo.

La presente iniciativa propone que la FIDAMPU publique información periódica que permita conocer el flujo completo de los asuntos, desde la denuncia hasta la conclusión. La transparencia estadística debe ser compatible con la reserva de las investigaciones y con la protección de datos personales, pero no puede reducirse a cifras generales que impidan evaluar el desempeño institucional.

D. Inmuebles asegurados y restituidos

²⁶ Animal Político, op. cit. La publicación contrasta el número de carpetas iniciadas con las detenciones, judicializaciones y resoluciones reportadas por la autoridad. La comparación debe analizarse considerando la etapa procesal y características particulares de cada expediente.



Al presentar la Estrategia contra el Despojo de Inmuebles en julio de 2025, el Gobierno de la Ciudad de México informó que durante ese año habían sido asegurados doscientos sesenta y cinco inmuebles relacionados con investigaciones por despojo y que ciento noventa y seis habían sido devueltos a sus propietarios. Asimismo, se reportó la detención en flagrancia de noventa y cuatro personas.²⁷

Estos resultados muestran que la recuperación patrimonial es jurídicamente posible antes de que todos los procedimientos alcancen una sentencia definitiva, siempre que existan elementos suficientes y se respeten las garantías procesales. También demuestran la importancia del aseguramiento como mecanismo para impedir que la ocupación continúe, que el inmueble sea alterado o que se realicen actos posteriores de disposición.

Posteriormente, al presentar resultados correspondientes a 2025, la titular de la Fiscalía capitalina informó la restitución de cuatrocientos treinta inmuebles investigados por despojo. La información periodística sobre dicho informe también hizo referencia a cuarenta y una sentencias favorables obtenidas en esta materia.²⁸

El incremento de las restituciones refleja un avance institucional relevante. No obstante, la diferencia entre el número de inmuebles restituidos, las carpetas iniciadas y las sentencias obtenidas confirma que se trata de indicadores jurídicamente distintos y que no todos los asuntos siguen la misma ruta procesal.

La restitución puede derivar de un operativo, una medida ministerial, una determinación judicial, una entrega voluntaria, un acuerdo reparatorio o una sentencia. Cada modalidad tiene implicaciones diferentes para la víctima y para la investigación. Por ello, la autoridad debe informar no sólo cuántos inmuebles fueron recuperados, sino bajo qué fundamento, en qué plazo y si la restitución tuvo carácter provisional o definitivo.

También debe evaluarse la permanencia de la medida. Un inmueble contabilizado como restituido puede ser reocupado posteriormente, especialmente cuando no existen mecanismos de vigilancia, alertas registrales o medidas de protección para la víctima. La ausencia de seguimiento puede provocar que un mismo inmueble aparezca en varias carpetas y obligar a repetir operativos.

En consecuencia, el indicador de restitución debe incorporar información sobre:

a) el tiempo transcurrido desde la denuncia;

²⁷ Gobierno de la Ciudad de México, "Presenta Clara Brugada Estrategia contra Despojo de Inmuebles para la Defensa del Patrimonio de las Familias", 29 de julio de 2025. La autoridad informó el aseguramiento de doscientos sesenta y cinco inmuebles, la devolución de ciento noventa y seis y la detención en flagrancia de noventa y cuatro personas durante ese año.

²⁸ Bere Luna y Genoveva Ortiz, "Despojo en CDMX: Fiscalía devuelve 430 propiedades y debilita redes criminales", La Prensa, 16 de enero de 2026. La nota recoge los resultados presentados por la fiscal general Bertha Alcalde Luján y refiere la restitución de cuatrocientos treinta inmuebles y la obtención de cuarenta y una sentencias favorables.



- b) la autoridad que ordenó o ejecutó la medida;
- c) el carácter provisional o definitivo de la restitución;
- d) la existencia de impugnaciones;
- e) la posible reocupación;
- f) la continuidad de la investigación contra los responsables; y
- g) las medidas adoptadas para proteger a la víctima.

E. Alcance limitado de los mecanismos extraordinarios de atención

La creación de un Gabinete contra Despojos representó un mecanismo de coordinación entre distintas autoridades de la Ciudad de México. Su intervención permitió revisar casos, realizar diligencias y avanzar en la recuperación de inmuebles. No obstante, la dimensión del universo de carpetas exige evitar que la atención especializada dependa exclusivamente de que cada asunto sea incorporado a una mesa extraordinaria.

Una investigación periodística publicada en junio de 2026 comparó el número de asuntos atendidos por el Gabinete con las cinco mil setenta y cinco carpetas abiertas entre enero de 2025 y abril de 2026, y estimó que sólo una proporción cercana a una décima parte de dicho universo había sido canalizada a ese mecanismo.²⁹

La comparación no significa necesariamente que los demás casos se encuentren abandonados, pues las carpetas pueden ser atendidas por agencias del Ministerio Público, fiscalías territoriales u otras áreas competentes. Sin embargo, sí evidencia que un gabinete integrado para revisar expedientes prioritarios no sustituye la necesidad de fortalecer permanentemente a la fiscalía especializada.

Las mesas de atención y los gabinetes interinstitucionales son útiles para coordinar operativos, resolver obstáculos y atender casos complejos. No obstante, su carácter extraordinario puede producir desigualdad entre quienes logran incorporar su expediente y quienes permanecen sujetos al trámite ordinario.

La política pública debe garantizar que cualquier persona, con independencia de su capacidad de movilización, conocimiento jurídico, cobertura mediática o cercanía con organizaciones vecinales, reciba una investigación diligente y especializada.

²⁹ Animal Político, op. cit. La investigación periodística comparó el universo de carpetas abiertas entre enero de 2025 y abril de 2026 con los asuntos atendidos mediante el Gabinete contra Despojos, y estimó que estos últimos representaban alrededor del diez por ciento.



Por ello, la iniciativa propone trasladar a la estructura ordinaria de la FIDAMPU las capacidades que actualmente dependen de mecanismos especiales: revisión integral del expediente, acceso a información registral y catastral, análisis de posibles redes, coordinación con la policía, solicitud de medidas sobre el inmueble y seguimiento hasta la restitución.

F. La denuncia pública y la cifra no registrada

Toda estadística penal debe considerar la existencia de una cifra no denunciada o no registrada bajo el tipo penal correspondiente. Las víctimas pueden abstenerse de acudir al Ministerio Público por temor, desconocimiento, desconfianza, falta de documentos o por haber recibido la impresión de que su problema corresponde únicamente a la vía civil.

En otros casos, los hechos pueden ser denunciados inicialmente como allanamiento de morada, amenazas, daño a la propiedad, fraude, falsificación documental, abuso de confianza, robo, ejercicio ilícito del servicio público o fraude procesal. Si los sistemas institucionales no vinculan esas investigaciones con el inmueble afectado, la dimensión completa del despojo permanece fragmentada.

También existen asuntos en los que las personas descubren el problema después de un periodo prolongado, particularmente cuando residen fuera de la ciudad, el inmueble permanece vacío o se encuentra sujeto a sucesión. La fecha de denuncia puede ser considerablemente posterior al ingreso material o al primer acto documental realizado sobre la propiedad.

La cifra no registrada puede incrementarse cuando la víctima carece de escritura inscrita o cuando acredita su derecho mediante contratos privados, resoluciones sucesorias, constancias agrarias, recibos, testimonios o una posesión prolongada. La falta de inscripción no convierte el despojo en legítimo, pero puede dificultar la acreditación inicial y desalentar la denuncia.

En consecuencia, la FIDAMPU debe contar con unidades de orientación capaces de explicar a las personas qué documentos pueden aportar, qué diligencias realizará la autoridad y cuáles son las diferencias entre la investigación penal y los procedimientos civiles. La recepción de la denuncia no debe condicionarse a que la víctima presente desde el primer momento una escritura pública inscrita.

G. El tiempo como indicador de eficacia institucional



La dimensión estadística del despojo no puede analizarse únicamente a partir de cantidades absolutas. El tiempo de respuesta constituye uno de los indicadores más importantes. Una investigación que termina con la restitución del inmueble después de varios años puede representar un resultado formalmente favorable y, al mismo tiempo, una reparación material insuficiente.

Durante el periodo de ocupación, la víctima puede verse privada de su vivienda, ingresos por arrendamiento, actividad comercial o posibilidad de disponer del bien. También puede enfrentar gastos jurídicos, deterioro del inmueble, pérdida de mobiliario, pago de contribuciones y afectaciones emocionales.

La demora beneficia a quien pretende consolidar la ocupación. Conforme transcurre el tiempo, puede resultar más difícil recuperar grabaciones, localizar testigos, determinar cuándo fueron introducidos determinados objetos, reconstruir movimientos documentales o impedir que intervengan terceros aparentemente ajenos al hecho original.

Por estas razones, la reforma debe obligar a la FIDAMPU a registrar y evaluar:

- a) el plazo entre la denuncia y la primera inspección;
- b) el tiempo para obtener antecedentes registrales y catastrales;
- c) la duración de los peritajes;
- d) el plazo para solicitar medidas de protección;
- e) el tiempo transcurrido hasta la determinación ministerial;
- f) el periodo necesario para la restitución; y
- g) la duración total hasta la conclusión del expediente.

La fijación de indicadores no implica imponer resultados predeterminados a la autoridad investigadora ni sacrificar el debido proceso. Su finalidad es identificar retrasos injustificados, mejorar la asignación de recursos y establecer responsabilidades administrativas cuando una omisión permita la pérdida de indicios o la consolidación del daño.

H. Necesidad de un sistema público de información sobre despojos

La información disponible se encuentra dispersa entre informes institucionales, comunicados oficiales, respuestas de transparencia, declaraciones públicas y notas



periodísticas. Esa fragmentación dificulta conocer con precisión cuántos casos existen, dónde se concentran, qué modalidades presentan y cuáles han sido sus resultados.

La creación de un sistema público de información permitiría transparentar la política criminal sin revelar datos reservados. El sistema debería publicar, al menos de manera trimestral:

- a) carpetas iniciadas;
- b) alcaldía y colonia de los hechos;
- c) modalidad denunciada;
- d) inmuebles inspeccionados;
- e) inmuebles asegurados;
- f) restituciones provisionales y definitivas;
- g) personas detenidas;
- h) vinculaciones a proceso;
- i) órdenes de aprehensión solicitadas y cumplimentadas;
- j) acuerdos reparatorios;
- k) sentencias condenatorias y absolutorias;
- l) archivos temporales;
- m) determinaciones de no ejercicio de la acción penal;
- n) casos con posible participación de servidores públicos; y
- o) casos vinculados con otras investigaciones.

La publicación de esta información tendría tres finalidades. En primer lugar, permitiría evaluar el desempeño de la FIDAMPU y justificar sus necesidades presupuestarias. En segundo término, facilitaría la identificación de zonas, víctimas y modalidades de riesgo. Finalmente, fortalecería la confianza pública al mostrar no sólo la apertura de carpetas, sino los resultados concretos obtenidos.

El sistema también debe permitir distinguir entre casos individuales y posibles redes organizadas. Cuando determinados nombres, empresas, representantes, instrumentos



notariales o mecanismos se repitan, la autoridad debe generar alertas internas, sin prejuzgar la responsabilidad penal de las personas involucradas.

I. El fortalecimiento de la FIDAMPU como respuesta a la magnitud documentada

Las cifras disponibles permiten formular una conclusión central: la Ciudad de México no enfrenta únicamente una suma de controversias inmobiliarias aisladas. Enfrenta un fenómeno sostenido, territorialmente extendido y con modalidades suficientemente complejas para justificar una investigación especializada.

La apertura de miles de carpetas, la intervención en distintas alcaldías, la recuperación de cientos de inmuebles y la existencia de denuncias sobre posibles redes exigen convertir a la FIDAMPU en una institución con capacidad permanente de prevención, reacción, análisis y persecución penal.

La reforma no debe limitarse a trasladar expedientes ni a modificar la denominación de una unidad. Debe otorgar a la Fiscalía atribuciones para integrar información, coordinar autoridades, solicitar medidas urgentes, investigar delitos conexos, analizar movimientos patrimoniales y acompañar a la víctima hasta la recuperación efectiva del inmueble.

Asimismo, debe establecer obligaciones de transparencia y rendición de cuentas. La especialización sólo será jurídicamente legítima y socialmente útil si produce investigaciones más rápidas, restituciones más eficaces, mayor identificación de redes y una disminución verificable de la impunidad.

La dimensión estadística demuestra que las respuestas extraordinarias, aunque valiosas, resultan insuficientes para atender por sí mismas el universo de casos. El objetivo de la presente iniciativa consiste, precisamente, en transformar la experiencia acumulada por las autoridades en una política institucional permanente, aplicable en las dieciséis alcaldías y accesible para todas las víctimas.

Naturaleza jurídica del delito de despojo y necesidad de fortalecer su investigación especializada

El delito de despojo no protege exclusivamente la titularidad formal de la propiedad. Su finalidad central consiste en tutelar la posesión actual, material, quieta y pacífica de un inmueble, así como impedir que una persona sustituya por propia autoridad a quien legítimamente ejerce dicha posesión.



La doctrina penal y los criterios jurisdiccionales han explicado que este delito responde a una regla esencial del Estado de derecho: ninguna persona puede recuperar, ocupar o ejercer por sí misma derechos sobre un inmueble mediante violencia, engaño, furtividad o vías de hecho, aun cuando considere que cuenta con un mejor derecho sobre el bien.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el delito de despojo constituye una garantía de protección de la posesión reconocida por los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y que su existencia es congruente con la prohibición de hacerse justicia por propia mano establecida en el artículo 17 constitucional.³⁰

En ese sentido, la tutela penal no depende exclusivamente de determinar quién es el propietario definitivo del inmueble. El bien jurídico protegido es, primordialmente, la posesión ejercida de manera pacífica antes de que se produzca la conducta ilícita. Por ello, el despojo puede configurarse incluso cuando el derecho a poseer sea dudoso, se encuentre sujeto a litigio o el responsable alegue contar con derechos sobre el inmueble.³¹

Esta distinción entre propiedad y posesión resulta fundamental. La controversia sobre quién tiene el mejor derecho para poseer debe resolverse mediante los procedimientos jurisdiccionales correspondientes, no mediante la ocupación unilateral del inmueble, el cambio de cerraduras, la expulsión de sus habitantes, la presentación de documentos falsos o la simulación de actos de autoridad.

El derecho penal protege, por tanto, la situación posesoria existente frente a actos de autotutela. No se pretende que el Ministerio Público determine definitivamente la propiedad del bien, sino que investigue si una persona, por propia autoridad y mediante alguno de los medios previstos por la ley, sustituyó ilegítimamente al poseedor en el ejercicio de sus derechos.

La jurisprudencia también ha señalado que para la configuración del delito debe existir una conducta dolosa dirigida a usurpar un derecho ajeno sobre el inmueble. No basta cualquier ingreso o permanencia material: es necesario que la conducta tenga como finalidad sustituir al poseedor e impedirle continuar ejerciendo los derechos inherentes a la posesión o propiedad.³²

³⁰ Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tesis 1a./J. 79/2022 (11a.), registro digital 2025218, de rubro: "Despojo. Este delito constituye una garantía de protección al derecho a la posesión establecida en los preceptos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y es congruente con la prohibición de hacer justicia por propia mano en términos del artículo 17 del mismo ordenamiento", Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Undécima Época, septiembre de 2022.

³¹ Tercer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, tesis aislada, registro digital 218741, de rubro: "Despojo. Bien jurídico tutelado", Semanario Judicial de la Federación. El criterio establece que el bien jurídico tutelado no es exclusivamente la propiedad, sino la posesión quieta y pacífica del inmueble. Véase también Código Penal para el Distrito Federal, artículo 237, último párrafo.

³² Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, jurisprudencia derivada de la contradicción de tesis relativa a la conducta dolosa de usurpar un derecho ajeno como elemento del delito de despojo, registro digital 161324. El criterio exige que la conducta esté dirigida a sustituir al poseedor en el ejercicio de sus derechos sobre el inmueble.



Esta característica permite diferenciar el despojo de otros delitos, como el allanamiento de morada, y también de los conflictos estrictamente civiles. Sin embargo, la existencia de documentos, procedimientos judiciales o relaciones

contractuales no excluye automáticamente la posibilidad de que exista una conducta penalmente relevante.

Cuando el ingreso, la ocupación o el ejercicio de actos de dominio se realizan mediante engaño, violencia, furtividad, documentos falsos, simulación de actos jurídicos o abuso de procedimientos, corresponde al Ministerio Público investigar integralmente los hechos y no limitarse a declarar que existe una controversia civil.

Otro elemento relevante es la naturaleza permanente o continua que puede adquirir el delito. Los tribunales federales han considerado que la afectación subsiste mientras la persona responsable conserve materialmente el inmueble e impida a la víctima ejercer sus derechos posesorios. En esos casos, la conducta no se agota necesariamente en el momento inicial de la ocupación, sino que puede prolongarse hasta la restitución del bien.³³

La permanencia del daño explica por qué la respuesta institucional debe orientarse no sólo a investigar y sancionar a los responsables, sino también a interrumpir la ocupación ilícita y procurar la restitución jurídicamente procedente del inmueble. Cada día durante el cual la víctima permanece privada de su vivienda, local, terreno o fuente de ingresos prolonga la afectación patrimonial.

A. Regulación vigente en la Ciudad de México

El artículo 237 del Código Penal para el Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, sanciona a quien, de propia autoridad y mediante violencia física o moral,

engaño o furtividad, ocupe un inmueble ajeno, haga uso de éste o ejerza un derecho real que no le pertenezca.

También sanciona a quien ocupe un inmueble de su propiedad cuando legalmente no pueda hacerlo por encontrarse en posesión de otra persona, así como a quien ejerza actos de dominio que lesionen los derechos legítimos del ocupante. La propia norma

³³ Décimo Tribunal Colegiado en Materia Penal del Primer Circuito, tesis I.10o.P.27 P (10a.), registro digital 2018648, de rubro: "Despojo. Es un delito permanente mientras subsista la detentación material del inmueble por el activo", Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, diciembre de 2018.



dispone que el delito será sancionado, aunque el derecho a la posesión sea dudoso o se encuentre en disputa.³⁴

Por su parte, el artículo 238 contempla agravantes cuando el despojo se cometa por grupos de tres o más personas, contra personas mayores de sesenta años o con discapacidad, mediante simulación de actos de autoridad, utilizando documentación falsa, con participación de servidores públicos o en perjuicio de un ascendiente. También sanciona la comisión reiterada de despojos sobre inmuebles urbanos.

El marco penal vigente reconoce, por tanto, varias de las modalidades que han sido documentadas públicamente: intervención colectiva, utilización de documentos falsos, simulación de autoridad, participación de servidores públicos y afectación a personas en situación de vulnerabilidad.

No obstante, la realidad institucional demuestra que una tipificación relativamente amplia no es suficiente cuando la investigación se desarrolla de manera fragmentada, carece de herramientas de análisis de contexto o no existe una

coordinación inmediata con las autoridades registrales, catastrales, notariales y judiciales.

El principal problema no radica únicamente en la ausencia de sanciones, sino en la dificultad para identificar a todos los participantes, preservar oportunamente los indicios, vincular investigaciones, impedir movimientos posteriores sobre el inmueble y lograr su restitución.

B. La investigación del despojo como una materia especializada

El despojo inmobiliario contemporáneo puede involucrar simultáneamente conocimientos penales, civiles, registrales, notariales, sucesorios, catastrales, financieros y periciales. Una investigación adecuada requiere determinar quién poseía el inmueble antes de los hechos, cómo se produjo la ocupación, qué documentos fueron utilizados, qué actos registrales se realizaron y quién obtuvo finalmente el beneficio económico.

La investigación también puede requerir peritajes en documentoscopia, grafoscopia, cerrajería, arquitectura, valuación, informática y análisis de videgrabaciones. Cuando existen redes o repetición de conductas, debe compararse información proveniente de

³⁴ Código Penal para el Distrito Federal, artículo 237, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 16 de julio de 2002 y sus reformas. El precepto sanciona la ocupación o uso de inmuebles mediante violencia física o moral, engaño o furtividad, y dispone que el delito se sancionará aunque el derecho a la posesión sea dudoso o se encuentre en disputa.



distintas carpetas para identificar coincidencias entre personas, empresas, teléfonos, vehículos, representantes, instrumentos notariales y domicilios.

Por ello, la especialización no puede consistir únicamente en asignar las carpetas a una agencia determinada. Debe traducirse en facultades expresas, personal capacitado, acceso institucional a fuentes de información y mecanismos obligatorios de coordinación.

Actualmente, dentro de la estructura de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, la investigación del despojo se encuentra vinculada con la Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana, conocida como FIDAMPU, cuya estructura contempla una agencia dedicada a delitos de despojo. La propia Fiscalía capitalina señala que esta área tiene como objeto proteger el entorno y el patrimonio urbano mediante la investigación y persecución de los delitos de su competencia.³⁵

La presente iniciativa no propone crear una nueva fiscalía ni duplicar estructuras administrativas. Su propósito es fortalecer legalmente a la FIDAMPU, consolidarla como autoridad especializada en la investigación del despojo y otorgarle atribuciones suficientes para atender las nuevas modalidades del fenómeno.

Objeto general de la reforma

Reforma integral para prevenir, investigar, sancionar y reparar el delito de despojo inmobiliario en la Ciudad de México

Como ya se ha planteado en la presente exposición de motivos, el despojo inmobiliario constituye una afectación compleja que trasciende la ocupación material de una vivienda, terreno o local. Además de privar a una persona del uso y aprovechamiento de su patrimonio, puede comprometer su derecho a la vivienda, su seguridad personal, sus medios de subsistencia y la estabilidad económica de su familia. En sus manifestaciones más graves, el despojo se ejecuta mediante actos previamente planeados, vigilancia de inmuebles, sustitución de cerraduras, violencia o intimidación, falsificación documental, suplantación de identidad, simulación de procedimientos jurídicos y posible intervención de personas servidoras públicas, gestores, intermediarios o prestanombres.

La regulación penal vigente reconoce que el despojo no protege exclusivamente la propiedad formal, sino también la posesión legítima y la prohibición de que cualquier persona pretenda hacerse justicia por propia mano. El artículo 237 del Código Penal para

³⁵ Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, "Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana —FIDAMPU—" y estructura orgánica de la Coordinación General de Investigación Estratégica. La estructura institucional contempla una agencia competente en delitos de despojo.



el Distrito Federal sanciona a quien, de propia autoridad y mediante violencia física o moral, engaño o furtividad, ocupe un inmueble ajeno, haga uso de éste o ejerza un derecho real que no le corresponda. Asimismo, dispone que el delito debe sancionarse aun cuando el derecho a la posesión sea dudoso o se encuentre en disputa.

No obstante, la evolución de las modalidades utilizadas para apropiarse ilícitamente de inmuebles hace necesario actualizar la respuesta legislativa. Los mecanismos contemporáneos de despojo no siempre consisten en una invasión visible y espontánea. Una operación puede comenzar con la identificación de una propiedad deshabitada o perteneciente a una persona adulta mayor; continuar con la obtención o fabricación de contratos, poderes, escrituras o constancias; complementarse mediante la simulación de actos judiciales, notariales, registrales o administrativos; y concluir con la ocupación, comercialización, arrendamiento, demolición o desarrollo del inmueble.

Por esa razón, la presente reforma se construye sobre tres componentes relacionados entre sí: el fortalecimiento de la Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana; la actualización del Código Penal; y la especialización de personas juzgadoras encargadas de resolver las solicitudes urgentes relacionadas con la protección y restitución de los inmuebles.

Fortalecimiento de la FIDAMPU

La Ley Orgánica de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México atribuye a la Coordinación General de Investigación Estratégica la investigación y persecución de distintos delitos del orden común, entre ellos el fraude, el fraude procesal, el despojo y los delitos ambientales y contra el desarrollo urbano. Asimismo, permite que bajo dicha Coordinación funcionen fiscalías subordinadas especializadas.³⁶

Dentro de esa estructura se encuentra la Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana, conocida como FIDAMPU, que actualmente interviene en la investigación del despojo. Sin embargo, la complejidad alcanzada por este fenómeno exige que sus atribuciones esenciales queden expresamente reconocidas y desarrolladas en la Ley Orgánica, y que no dependan exclusivamente de la distribución administrativa interna de expedientes.

La iniciativa no propone crear una nueva fiscalía. Su propósito consiste en fortalecer la estructura existente y reconocer legalmente a la FIDAMPU como la unidad especializada

³⁶ Ley Orgánica de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, artículo 63, relativo a la Coordinación General de Investigación Estratégica y a los delitos cuya investigación se encuentra dentro de su ámbito competencial.



encargada de investigar integralmente el delito de despojo. Esta decisión evita duplicidades administrativas y permite aprovechar la experiencia institucional, el personal ministerial y las capacidades periciales existentes. La especialización propuesta implica que la investigación no deberá limitarse a identificar a las personas encontradas físicamente dentro del inmueble. La FIDAMPU deberá reconstruir la operación completa y determinar quién seleccionó la propiedad, quién financió la ocupación, quién proporcionó documentos, quién simuló actos jurídicos, quién protegió a los ocupantes y quién obtuvo o pretendió obtener el beneficio económico final.

Para ello, se le conferirán atribuciones expresas para investigar las etapas de planeación, preparación, ejecución, conservación y aprovechamiento del despojo; identificar posibles redes o grupos que intervengan de manera reiterada en diferentes propiedades; analizar coincidencias entre carpetas de investigación; y coordinar la investigación de delitos conexos, como falsificación, uso de documentos falsos, fraude procesal, amenazas, daño a la propiedad, suplantación de identidad y delitos cometidos por personas servidoras públicas.

Asimismo, podrá requerir, dentro de las investigaciones formalmente iniciadas y conforme a la legislación procesal aplicable, información al Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a las autoridades catastrales, al Archivo General de Notarías, al Registro Civil, a las alcaldías, al Poder Judicial y a cualquier otra institución que cuente con información relevante para conocer la situación jurídica, posesoria, registral, sucesoria o administrativa de un inmueble.

La obtención oportuna de esta información es indispensable. En las investigaciones por despojo, el transcurso del tiempo puede permitir que desaparezcan videograbaciones, se modifiquen cerraduras, se introduzcan nuevos ocupantes, se elaboren documentos adicionales o se realicen actos destinados a aparentar una posesión antigua. En consecuencia, se establece la obligación de aplicar un protocolo especializado de investigación y reacción inmediata, que contemple la inspección del inmueble, la preservación de imágenes, la identificación de testigos, los peritajes en cerrajería, grafoscopia y documentoscopia, y la verificación inmediata de antecedentes registrales y catastrales.

La reforma también crea una Unidad de Análisis e Inteligencia contra el Despojo Inmobiliario, como área técnica adscrita a la propia FIDAMPU. Su función será integrar y sistematizar información obtenida legalmente para identificar patrones, zonas de



incidencia, mecanismos reiterados y vínculos entre personas, empresas, gestores, instrumentos notariales, vehículos, domicilios y medios de comunicación.

Los productos generados por esta Unidad tendrán carácter auxiliar. No constituirán por sí mismos prueba de responsabilidad penal ni podrán utilizarse para afectar la presunción de inocencia. Las coincidencias detectadas únicamente permitirán generar hipótesis y orientar actos de investigación que deberán ser corroborados conforme al Código Nacional de Procedimientos Penales.

También se propone crear un Registro Institucional de Investigaciones por Despojo Inmobiliario. Este instrumento permitirá conocer el número de carpetas iniciadas, las modalidades denunciadas, su distribución territorial, los inmuebles asegurados o restituidos, las personas vinculadas a proceso, los casos de reocupación y los tiempos institucionales de respuesta. La información pública será estadística, agregada y disociada, sin revelar datos personales o elementos reservados de las investigaciones. La inscripción en el Registro no constituirá antecedente penal, prueba de responsabilidad ni elemento de pertenencia a organización criminal; su acceso quedará restringido al personal autorizado y el tratamiento de la información se sujetará a los principios de finalidad, proporcionalidad, seguridad, conservación y cancelación previstos en la legislación aplicable.

El fortalecimiento de la FIDAMPU se acompañará de obligaciones de atención prioritaria cuando las víctimas sean personas adultas mayores, personas con discapacidad, personas hospitalizadas, mujeres en contextos de violencia patrimonial o integrantes de otros grupos de atención prioritaria. La edad, enfermedad, discapacidad o dificultad de movilidad no deben convertirse en ventajas para quienes pretenden apropiarse ilícitamente de un inmueble.

Finalmente, la FIDAMPU deberá informar a las víctimas sobre los mecanismos disponibles para solicitar la protección y recuperación del inmueble, reunir los elementos necesarios y promover ante la autoridad competente las medidas legalmente procedentes. El artículo 111 del Código Nacional de Procedimientos Penales permite que la víctima u ofendido solicite al órgano jurisdiccional la restitución de sus bienes o el restablecimiento de las cosas al estado previo, cuando la naturaleza del asunto lo permita y existan elementos suficientes para resolver.³⁷

³⁷ Código Nacional de Procedimientos Penales, artículo 111, "Restablecimiento de las cosas al estado previo". La disposición reconoce que la víctima u ofendido puede solicitar al órgano jurisdiccional la restitución de sus bienes o el restablecimiento de las cosas al estado anterior al hecho cuando existan elementos suficientes y la naturaleza del asunto lo permita.



La reforma orgánica no modifica esa disposición nacional ni atribuye facultades jurisdiccionales al Ministerio Público. Su finalidad es obligar a la Fiscalía especializada a integrar oportunamente la información y presentar ante la persona juzgadora una solicitud debidamente sustentada, evitando que la posibilidad de recuperación del inmueble sea postergada por omisiones, falta de orientación o fragmentación institucional.

Actualización del delito de despojo y de sus agravantes

El segundo componente consiste en reformar los artículos 237 y 238 del Código Penal para el Distrito Federal y adicionar una modalidad agravada de despojo inmobiliario organizado.

El tipo penal básico conservará sus elementos esenciales: la actuación de propia autoridad, la afectación de un inmueble o derecho ajeno y la utilización de medios ilícitos. Sin embargo, se incorporarán expresamente modalidades como el abuso de confianza, la simulación, la suplantación de identidad y la utilización fraudulenta de documentos o procedimientos.

La inclusión de estos medios no busca convertir cualquier disputa inmobiliaria en un delito. La existencia de un conflicto civil, arrendaticio, familiar, sucesorio o registral no será suficiente para configurar el despojo. Deberá acreditarse que la persona actuó dolosamente para sustituir al poseedor, ocupar el inmueble o ejercer un derecho ajeno mediante vías de hecho o mecanismos fraudulentos.

También se precisará que existe afectación cuando se impida total o parcialmente a quien legítimamente posee el inmueble acceder a éste, administrarlo, usarlo o ejercer los derechos inherentes a la posesión. Esta disposición permitirá atender casos en los que no existe una expulsión material directa, pero sí una sustitución de cerraduras, bloqueo de accesos, introducción de vigilancia o cualquier acción destinada a impedir el aprovechamiento del bien.

Las agravantes comprenderán los casos en que el delito sea cometido por tres o más personas; afecte la vivienda habitual o el principal medio de subsistencia de la víctima; se ejecute contra personas adultas mayores, con discapacidad, hospitalizadas o en otra condición de vulnerabilidad; se utilicen documentos falsos o datos personales; se simulen procedimientos judiciales, administrativos, notariales, registrales o catastrales; intervengan personas servidoras públicas o profesionales que utilicen dolosamente sus funciones; se explote económicamente el inmueble; o se produzca su reocupación después de una restitución ministerial o judicial.



Además, se propone establecer una modalidad específica de despojo inmobiliario organizado cuando tres o más personas actúen coordinadamente y con distribución de funciones para identificar, ocupar, conservar, documentar o explotar ilícitamente uno o varios inmuebles.

Esta modalidad permitirá sancionar no sólo a quienes ingresan físicamente al predio, sino también a quienes dirigen, organizan, financian, proporcionan documentación, utilizan prestanombres, promueven procedimientos simulados o reciben los beneficios económicos. No será necesario que todas las personas integrantes intervengan materialmente en la ocupación, siempre que se acredite una aportación dolosa y funcional a la operación.

La figura propuesta no pretende equiparar automáticamente estas conductas con la delincuencia organizada regulada por la legislación federal. Se trata de una modalidad agravada del delito local de despojo, sustentada en la planeación previa, la división de tareas y la intervención coordinada de varias personas.

Especialización judicial en medidas urgentes relacionadas con el despojo

La especialización ministerial resultaría incompleta si las solicitudes de protección, aseguramiento y restitución continuaran sujetas a una respuesta jurisdiccional dispersa o carente de conocimientos específicos sobre propiedad, posesión, registros públicos, instrumentos notariales y delitos patrimoniales.

La experiencia desarrollada en materia de violencia contra las mujeres demuestra que existen fenómenos que exigen procedimientos y autoridades capacitadas para comprender sus características particulares y dictar medidas urgentes. La legislación de acceso de las mujeres a una vida libre de violencia surgió de la necesidad de prevenir, atender, sancionar y erradicar una violencia históricamente invisibilizada, así como de garantizar medidas de protección prontas y eficaces.

La especialización en esa materia no obedece a que los derechos de las mujeres sean distintos a los de las demás personas, sino a que las características, riesgos y consecuencias específicas de la violencia requieren conocimientos técnicos y respuestas institucionales diferenciadas. Entre sus finalidades se encuentra evitar que la víctima tenga que transitar por múltiples instancias, repetir su relato o esperar la conclusión de un procedimiento ordinario para obtener protección inmediata.



Bajo una lógica semejante, aunque aplicada a un fenómeno jurídico diferente, el despojo requiere personas juzgadoras que conozcan las particularidades de las medidas relacionadas con inmuebles. La restitución provisional puede involucrar el análisis de escrituras, folios reales, antecedentes catastrales, contratos, procedimientos sucesorios, posesión material, derechos de terceros y posibles documentos falsos. Se propone, por tanto, que el Poder Judicial de la Ciudad de México cuente con un número suficiente de personas juzgadoras especializadas para conocer las solicitudes urgentes derivadas de investigaciones por despojo, determinado conforme a la incidencia delictiva, la carga de trabajo y las necesidades del servicio.

La especialización no creará una jurisdicción excepcional ni sustituirá las reglas del Código Nacional de Procedimientos Penales. Las personas juzgadoras actuarán como jueces de control, conservarán plena independencia y deberán garantizar audiencia, contradicción, defensa adecuada, proporcionalidad y debido proceso.

Su adscripción a la materia especializada deberá ser determinada por el órgano de administración judicial competente mediante criterios públicos y objetivos de mérito. Deberán considerarse la experiencia en materia penal y de control judicial, los conocimientos en derechos reales y derecho registral, la calidad de las resoluciones, las evaluaciones de desempeño, la capacitación especializada, la probidad y la ausencia de sanciones graves o conflictos de interés.

La selección no podrá sustentarse en recomendaciones partidistas, propaganda, listas informales, guías de votación o cualquier mecanismo ajeno a la evaluación profesional. La especialización debe recaer en los mejores perfiles disponibles y no convertirse en una vía para distribuir cargos o premiar afinidades.

Las personas juzgadoras especializadas conocerán, conforme a la legislación nacional, de las solicitudes de restablecimiento de las cosas al estado previo, restitución provisional, aseguramiento de inmuebles, protección contra riesgos de reocupación y demás medidas directamente relacionadas con la preservación del bien y los derechos de la víctima.

Para acceder a la vía especializada de restitución expedita se propone exigir una solicitud fundada, la identificación plena del inmueble y la aportación de elementos que acrediten de manera suficiente la situación jurídica o posesoria de quien solicita la medida. Tales elementos podrán consistir, entre otros, en escritura pública, resolución judicial, contrato,



constancia notarial, documentación fiscal o catastral, testimonios, actos de posesión material u otro medio idóneo.

También deberán presentarse datos que permitan conocer quién ejercía la posesión o administración antes de los hechos, cómo se produjo la ocupación, si existen procedimientos relacionados y cuáles son los riesgos derivados de mantener la situación existente.

La acreditación de la situación jurídica o posesoria no producirá una restitución automática. La persona juzgadora deberá valorar conjuntamente la autenticidad y vigencia de los documentos, los datos sobre la posesión previa, la existencia de terceros, la necesidad de la medida y el riesgo de causar una afectación irreparable.

La falta de una escritura pública inscrita no impedirá, por sí misma, el acceso a la tutela urgente. La persona juzgadora deberá valorar los elementos disponibles para determinar si existe una situación jurídica o posesoria suficientemente acreditada, sin perjuicio de la continuación de la investigación penal ni de los derechos de poseedores legítimos, arrendatarios, usufructuarios, coposeedores, sucesores o cualquier otra persona facultada para solicitar las medidas previstas en el Código Nacional de Procedimientos Penales. Esta salvaguarda es indispensable porque el delito de despojo tutela también la posesión y no únicamente la propiedad inscrita.

La adscripción de un número suficiente de personas juzgadoras especializadas, determinada conforme a la incidencia delictiva, la carga de trabajo y las necesidades del servicio, permitirá distribuir racionalmente los asuntos y procurar que las solicitudes urgentes sean conocidas por autoridades con preparación específica. La especialización no busca garantizar que todas las medidas sean concedidas, sino que las decisiones sean más rápidas, técnicas y consistentes.

Medida urgente para conservar la posesión frente a un riesgo inminente de despojo

La respuesta institucional no debe comenzar únicamente después de que la víctima haya sido expulsada de su inmueble. Cuando existan actos objetivos que revelen un intento inminente de despojo, como el cambio o manipulación de cerraduras, la introducción de personas por la fuerza, la presentación de documentación presuntamente falsa, la simulación de una diligencia, la amenaza de expulsión o cualquier conducta dirigida a sustituir materialmente al poseedor, debe existir un mecanismo judicial urgente que preserve provisionalmente la situación existente y evite que la conducta se consuma.



mientras se verifican los derechos de las partes. Esta protección responde a la propia naturaleza del delito de despojo, que tutela la posesión quieta y pacífica y prohíbe que una persona sustituya por vías de hecho a quien ejerce materialmente los derechos sobre el inmueble.

Por ello, se propone que las personas juzgadoras especializadas puedan decretar una medida provisional de conservación del estado posesorio, mediante la cual la persona que habite, administre o ejerza materialmente la posesión del inmueble permanezca temporalmente en él y ninguna de las partes pueda alterar cerraduras, accesos, ocupantes o condiciones materiales hasta que se resuelva lo conducente. Cuando la solicitud sea promovida por quien se ostente como persona propietaria, poseedora o titular de un derecho que le permita ejercer la posesión, podrá concederse inicialmente con base en datos objetivos sobre el riesgo y en una acreditación preliminar de identidad y vinculación con el inmueble. La persona beneficiaria deberá aportar, dentro del plazo que fije la autoridad jurisdiccional atendiendo a las circunstancias del caso, los elementos que acrediten de manera suficiente su situación jurídica o posesoria sobre el inmueble, los cuales podrán consistir en escritura pública, resolución judicial, contrato, constancia notarial, documentación fiscal o catastral, testimonios, actos de posesión material u otro medio idóneo. La medida no decidirá definitivamente la propiedad ni impedirá que las demás personas interesadas ejerzan su derecho de audiencia y defensa.

Responsabilidad solidaria por la intervención ilícita de personas servidoras públicas

La reforma se completa con una precisión en materia de reparación del daño. El artículo 46 del Código Penal para el Distrito Federal contempla a las personas

obligadas a reparar el daño y reconoce la responsabilidad solidaria del Gobierno de la Ciudad de México respecto de los delitos cometidos por sus personas servidoras públicas con motivo del ejercicio de sus funciones.

En materia de despojo, la intervención ilícita de una persona servidora pública puede ser decisiva. La expedición de una constancia falsa, la alteración de un registro, la certificación indebida de documentos, la pérdida deliberada de un expediente, la simulación de una diligencia o la utilización de vehículos y recursos institucionales pueden dotar de apariencia de legalidad a la ocupación y dificultar la recuperación del inmueble.

La iniciativa propone precisar que la responsabilidad solidaria comprenderá los daños y perjuicios ocasionados cuando una sentencia firme determine que una persona servidora



pública expidió, certificó, validó, inscribió, alteró, ocultó o utilizó documentación o información falsa, o realizó actos u omisiones dolosos que facilitaron, consumaron, conservaron u ocultaron el despojo.

La responsabilidad no surgirá por la sola presentación de una denuncia ni por una irregularidad administrativa no comprobada. Será necesario que una resolución firme acredite la conducta dolosa, la intervención de la persona servidora pública y la relación causal entre ésta y el daño sufrido.

El Gobierno conservará el derecho de repetir contra la persona responsable. Con ello se garantiza que la víctima no quede desprotegida frente a un daño ocasionado mediante el ejercicio indebido de funciones públicas, sin liberar de responsabilidad patrimonial a quien cometió la conducta.

Unidad y finalidad de la reforma

Los distintos componentes de la iniciativa forman parte de una misma política legislativa.

La reforma a la Ley Orgánica fortalece a la FIDAMPU para investigar integralmente los hechos, identificar patrones, vínculos y posibles estructuras de actuación coordinada, coordinar información y promover medidas de protección y restitución, sin prejuzgar sobre la responsabilidad penal de persona alguna.

La reforma penal actualiza el delito, incorpora nuevas modalidades, sanciona la actuación organizada y permite alcanzar a quienes planean, financian, documentan o se benefician de la apropiación ilícita.

La especialización judicial asegura que las solicitudes urgentes sean conocidas por personas con experiencia y formación técnica, seleccionadas mediante procedimientos objetivos y transparentes. Finalmente, la responsabilidad solidaria garantiza una vía efectiva de reparación cuando el despojo haya sido facilitado por actos dolosos realizados desde el servicio público.

La finalidad no es criminalizar las controversias inmobiliarias legítimas ni convertir al Ministerio Público o a las personas juzgadoras penales en autoridades encargadas de resolver definitivamente la propiedad. Los conflictos civiles, familiares, sucesorios y registrales continuarán siendo competencia de los órganos correspondientes.

Lo que se busca es evitar que la invocación de una controversia civil, la presentación de un documento aparentemente regular, la fragmentación institucional o la demora procesal sean utilizados para encubrir una ocupación ilícita.



La reforma propone un modelo integral basado en investigación especializada, sanciones proporcionales, independencia institucional, control judicial técnico, protección de las víctimas y reparación del daño. Su propósito último consiste en impedir que una persona o grupo pueda apropiarse en unas horas del patrimonio que una familia tardó años o generaciones en construir.

CUADROS COMPARATIVOS

A efecto de identificar con claridad el alcance de las reformas y adiciones propuestas, se presentan los siguientes cuadros comparativos entre el texto vigente de los ordenamientos jurídicos materia de la iniciativa y el texto propuesto. En la columna de texto propuesto se destaca en negritas el contenido que se modifica o adiciona respecto del ordenamiento vigente.

LEY ORGÁNICA DE LA FISCALÍA GENERAL DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO — ARTÍCULO 48

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 48. La Fiscalía General tendrá la siguiente estructura orgánica: I. Oficina de la Fiscalía General; II. Unidad de Implementación; III. Unidad interna de combate a la corrupción y la infiltración de la delincuencia organizada; IV. Consejo de Asuntos Internos; V. Órgano de Política Criminal; VI. Fiscalía Especializada en Combate a la Corrupción; VII. Fiscalía Especializada para la Atención de Delitos Electorales; VIII. Fiscalía Especializada en Investigación de Delitos Complejos; IX. Coordinación General de Investigación Forense y Servicios Periciales; X. Coordinación General de Investigación Territorial; XI. Coordinación General de Investigación de Delitos de Género y Atención a Víctimas; XII. Coordinación General Jurídica y de Derechos Humanos; XIII. Coordinación General de Investigación Estratégica; XIV. Coordinación General de Investigación de Delitos de Alto Impacto; XV. Coordinación General de Administración; XVI. Jefatura General de la Policía de Investigación; XVII. Supervisión General de Liquidación de Casos; XVIII. Supervisión General de Justicia Alternativa;	Artículo 48. La Fiscalía General contará con la estructura orgánica prevista en esta Ley y en las demás disposiciones aplicables. I. Oficina de la Fiscalía General; II. Unidad de Implementación; III. Unidad interna de combate a la corrupción y la infiltración de la delincuencia organizada; IV. Consejo de Asuntos Internos; V. Órgano de Política Criminal; VI. Fiscalía Especializada en Combate a la Corrupción; VII. Fiscalía Especializada para la Atención de Delitos Electorales; VIII. Fiscalía Especializada en Investigación de Delitos Complejos; IX. Coordinación General de Investigación Forense y Servicios Periciales; X. Coordinación General de Investigación Territorial; XI. Coordinación General de Investigación de Delitos de Género y Atención a Víctimas; XII. Coordinación General Jurídica y de Derechos Humanos; XIII. Coordinación General de Investigación Estratégica; La Coordinación General de Investigación Estratégica contará con la Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana, como Fiscalía especializada responsable,



TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
XIX. Órgano de Gestión Administrativa de casos no penales; XX. Instituto de Formación Profesional y Estudios Superiores; XXI. Consejo de Honor y Justicia; XXII. Órgano Interno de Control; XXIII. Unidad de Investigación de delitos de personas servidoras públicas; XXIV. Coordinación General de Acusación, Procedimiento y Enjuiciamiento; XXV. Unidad de Asuntos Internos, y XXVI. Los demás órganos o unidades administrativas de investigación, de acusación, de protección a víctimas o administrativas que determinen otras disposiciones aplicables y las que la persona titular de la Fiscalía General establezca en el ejercicio de la autonomía constitucional en el Reglamento de esta Ley o mediante Acuerdo.	bajo la coordinación y en el ámbito de competencia que determine la estructura orgánica de la Fiscalía General, de la investigación y persecución de los delitos ambientales, contra el desarrollo urbano y del delito de despojo, en términos de esta Ley y demás disposiciones aplicables. XIV...

LEY ORGÁNICA DE LA FISCALÍA GENERAL DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO — ARTÍCULO 63

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 63. Coordinación General de Investigación Estratégica. La Coordinación General de Investigación Estratégica tendrá a su cargo la investigación y persecución de los siguientes delitos: homicidio, robo de vehículos, fraude, abuso de confianza, fraude procesal, encubrimiento por receptación, financieros y los demás que señalen las disposiciones normativas aplicables. La persona Titular de la Fiscalía General podrá establecer en el Reglamento de esta ley o mediante acuerdo, la creación de Fiscalías para investigar y perseguir dichos delitos, para lo cual nombrará y removerá libremente a sus titulares, quienes ejercerán las atribuciones del Ministerio Público señaladas en la presente Ley y demás normativa. Las citadas fiscalías estarán jerárquicamente subordinadas a la Coordinación General de Investigación Estratégica, la cual coordinará, vigilará, supervisará y orientará las actuaciones de dichas fiscalías. Tendrá las siguientes facultades: I. Dirigir la investigación y ejercer la acción penal en los casos que determine la ley de la materia;	Artículo 63. La Coordinación General de Investigación Estratégica tendrá a su cargo la investigación y persecución de los delitos que determine esta Ley, el Plan de Política Criminal y las demás disposiciones jurídicas aplicables. Para el ejercicio de dichas atribuciones contará con la Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana, la cual será la Fiscalía especializada competente para conocer de la investigación y persecución de los delitos ambientales, contra el desarrollo urbano y del delito de despojo, así como de los delitos conexos que deriven de éstos. La persona titular de la Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana deberá reunir los requisitos de elegibilidad que establezca la presente Ley para las personas titulares de Fiscalías Especializadas y ejercerá sus funciones con autonomía técnica, objetividad, imparcialidad y profesionalismo, sin perjuicio de la autonomía de gestión, técnica y operativa que corresponda a la Fiscalía General. La Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales



TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
II. Coordinar los esquemas de colaboración con otras autoridades en la materia de sus competencias; III. Garantizar la independencia y condiciones de trabajo de las unidades de investigación y litigio; IV. Analizar de forma estratégica los datos agregados del fenómeno criminal, la realización de estudios criminalísticos, criminógenos criminológicos y geodelictivos, así como la información de contexto que se considere relevante para coadyuvar en la investigación; V. Efectuar reportes estratégicos sobre criminalidad por tipos de delitos, identificación de patrones, estructuras y organizaciones criminales, así como cualquier otro que se considere necesario para la investigación de los casos y suministrar dicha información al Órgano de Política Criminal; VI. Comunicar la información de utilidad relativa a la seguridad ciudadana que obtenga en el ejercicio de sus funciones para que la remita a la autoridad competente en su caso; VII. Evaluar riesgos y proteger a las personas ofendidas, víctimas, testigos y demás sujetos procesales en los casos que existan amenazas a su integridad o vida; VIII. Coordinar y colaborar con otras entidades gubernamentales para la implementación de los esquemas de seguridad de víctimas, testigos y demás sujetos procesales; IX. Las demás que señalen otras disposiciones jurídicas aplicables.	y en Materia de Protección Urbana ejercerá las atribuciones previstas en los artículos 63 Bis, 63 Ter y 63 Quáter de esta Ley, sin perjuicio de las demás facultades conferidas por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Código Nacional de Procedimientos Penales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

LEY ORGÁNICA DE LA FISCALÍA GENERAL DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO — ARTÍCULO 63 BIS

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 63 Bis. Coordinación General de Investigación de Delitos de Alto Impacto. La Coordinación General de Investigación de Delitos de Alto Impacto tiene a su cargo la investigación de los siguientes delitos: secuestro, extorsión, narcomenudeo, desaparición forzada de personas y desaparición cometidas por particulares, así como cualquier otro que, por su relevancia social, peligrosidad o reiteración, deba ser retraído a su competencia, previa autorización de la persona Titular de la Fiscalía General, y tiene las siguientes facultades:	Artículo 63 Bis. Atribuciones de la Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana en materia de despojo Corresponde a la Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana: I. Investigar y perseguir el delito de despojo y los delitos conexos; II. Dirigir investigaciones para identificar estructuras criminales dedicadas al despojo de inmuebles;



TEXTO VIGENTE

I. Dirigir la investigación y ejercer la acción penal en los casos que determine la ley de la materia;
II. Coordinar los esquemas de colaboración con otras autoridades en la materia de sus competencias;
III. Garantizar la independencia y condiciones de trabajo de las unidades de investigación y litigio;
IV. Analizar de forma estratégica los datos agregados del fenómeno criminal, la realización de estudios criminalísticos, criminógenos criminológicos y geodelictivos, así como la información de contexto que se considere relevante para coadyuvar en la investigación;
V. Efectuar reportes estratégicos sobre criminalidad por tipos de delitos, identificación de patrones, estructuras y organizaciones, así como cualquier otro que se considere necesario para la investigación de los casos;
VI. Suministrar información al Órgano de Política Criminal, relativa a los patrones, estructuras y organizaciones criminales para el diseño de las políticas institucionales y toma de decisiones;
VII. Comunicar la información de utilidad relativa a la seguridad ciudadana que obtenga en el ejercicio de sus funciones para que la remita a la autoridad competente en su caso;
VIII. Evaluar riesgos y proteger a las o los ofendidos, víctimas, testigos y demás sujetos procesales en los casos que existan amenazas a su integridad o vida;
IX. Coordinar y colaborar con otras entidades gubernamentales para la implementación de los esquemas de seguridad de víctimas, testigos y demás sujetos procesales;
X. Sistematizar la información obtenida a través de las distintas investigaciones realizadas;
XI. Solicitar información a las compañías proveedoras de telefonía móvil y fija, con los requisitos que señale la ley;
XII. Establecer coordinación inmediata con la Comisión Nacional de Búsqueda de personas, con la Comisión de Búsqueda de Personas de la Ciudad de México u homólogas de las Entidades Federativas, así como con órganos públicos necesarios para el desempeño y ejecución de las acciones de búsqueda y localización de personas desaparecidas y demás que sean de su competencia, y
XIII. Las demás que señalen otras disposiciones jurídicas aplicables.

TEXTO PROPUESTO

III. Investigar la probable participación de personas servidoras públicas, fedatarios, gestores o particulares que faciliten la comisión del delito;
IV. Solicitar información al Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Archivo General de Notarías, Catastro, alcaldías y demás autoridades competentes, en los términos previstos por la legislación aplicable y, cuando corresponda, previa autorización de la autoridad competente;
V. Practicar o solicitar los dictámenes periciales necesarios para verificar la autenticidad de documentos relacionados con los inmuebles objeto de investigación;
VI. Solicitar al órgano jurisdiccional competente las medidas cautelares y providencias necesarias para impedir la consumación o continuación del despojo;
VII. Coordinarse con la Secretaría de Seguridad Ciudadana, Policía de Investigación y demás autoridades para la ejecución de diligencias relacionadas con inmuebles;
VIII. Implementar protocolos de reacción inmediata cuando exista riesgo de consumación del delito;
IX. Proteger de manera prioritaria a personas adultas mayores, mujeres víctimas de violencia patrimonial, personas con discapacidad y demás grupos de atención prioritaria;
X. Integrar bases de información que permitan detectar patrones de comisión del delito; y
XI. Las demás previstas en esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.



LEY ORGÁNICA DE LA FISCALÍA GENERAL DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO — ARTÍCULO 63 TER

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
No existe disposición correlativa vigente.	Artículo 63 Ter. Unidad de Análisis e Inteligencia contra el Despojo Inmobiliario La Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana contará con una Unidad de Análisis e Inteligencia contra el Despojo Inmobiliario, encargada de generar productos de inteligencia para fortalecer la investigación y persecución del delito. Corresponderá a dicha Unidad: I. Identificar patrones de actuación delictiva; II. Identificar patrones, vínculos y posibles estructuras de actuación coordinada relacionadas con investigaciones por despojo, sin prejuzgar sobre la responsabilidad penal de persona alguna; III. Elaborar análisis de contexto; IV. Emitir alertas institucionales; V. Integrar bases de datos especializadas; y VI. Las demás necesarias para el cumplimiento de su objeto.

LEY ORGÁNICA DE LA FISCALÍA GENERAL DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO — ARTÍCULO 63 QUÁTER

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
No existe disposición correlativa vigente.	Artículo 63 Quáter. Registro Institucional de Investigaciones por Despojo La Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana administrará el Registro Institucional de Investigaciones por Despojo. El Registro tendrá por objeto concentrar, sistematizar y analizar la información derivada de las carpetas de investigación relacionadas con este delito para fortalecer la política criminal, la prevención, la investigación y la persecución penal. La información contenida en el Registro tendrá carácter administrativo y estadístico, sin perjuicio de la reserva de las investigaciones y de la protección de datos personales. La inscripción de información en el Registro no podrá considerarse antecedente penal, prueba de



TEXTO VIGENTE

TEXTO PROPUESTO

responsabilidad ni elemento de pertenencia a organización criminal.
El acceso al Registro estará restringido al personal autorizado y el tratamiento de la información deberá sujetarse a los principios de finalidad, proporcionalidad, seguridad, conservación y cancelación, de conformidad con la legislación aplicable.

CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL — ARTÍCULO 46

TEXTO VIGENTE

Artículo 46. (Obligados a reparar el daño). Están obligados a reparar el daño:
I. Los tutores, curadores o custodios, por los ilícitos cometidos por los inimputables que estén bajo su autoridad;
II. Los dueños, empresas o encargados de negociaciones o establecimientos mercantiles de cualquier especie, por los delitos que cometan sus obreros, jornaleros, empleados, domésticos y artesanos, con motivo y en desempeño de sus servicios;
III. Las sociedades o agrupaciones, por los delitos de sus socios o gerentes, directores, en los mismos términos en que, conforme a las leyes, sean responsables por las demás obligaciones que los segundos contraigan. Se exceptúa de esta regla a la sociedad conyugal, pues, en todo caso, cada cónyuge responderá con sus bienes propios por la reparación del daño que cause; y
IV. El Gobierno del Distrito Federal responderá solidariamente por los delitos que cometan sus servidores públicos, con motivo del ejercicio de sus funciones.
Queda a salvo el derecho del Gobierno del Distrito Federal para ejercitar las acciones correspondientes contra el servidor público responsable.

TEXTO PROPUESTO

Artículo 46. (Obligados a reparar el daño). Están obligados a reparar el daño:
I. Los tutores, curadores o custodios, por los ilícitos cometidos por los inimputables que estén bajo su autoridad;
II. Los dueños, empresas o encargados de negociaciones o establecimientos mercantiles de cualquier especie, por los delitos que cometan sus obreros, jornaleros, empleados, domésticos y artesanos, con motivo y en desempeño de sus servicios;
III. Las sociedades o agrupaciones, por los delitos de sus socios o gerentes, directores, en los mismos términos en que, conforme a las leyes, sean responsables por las demás obligaciones que los segundos contraigan. Se exceptúa de esta regla a la sociedad conyugal, pues, en todo caso, cada cónyuge responderá con sus bienes propios por la reparación del daño que cause; y
IV. El Gobierno de la Ciudad de México responderá solidariamente por los delitos cometidos por las personas servidoras públicas con motivo del ejercicio de sus funciones.
Tratándose del delito de despojo, también responderá solidariamente cuando mediante sentencia firme se determine que una persona servidora pública, aprovechándose de su empleo, cargo o comisión, expidió, certificó, validó, inscribió, alteró, ocultó, destruyó o utilizó documentación o información falsa, o realizó actos u omisiones dolosas que facilitaron, permitieron, consumaron o mantuvieron el despojo del inmueble.
La sentencia determinará el monto de la reparación



TEXTO VIGENTE

TEXTO PROPUESTO

integral del daño y dejará a salvo el derecho del Gobierno de la Ciudad de México para repetir en contra de la persona servidora pública responsable.

CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL — ARTÍCULO 237

TEXTO VIGENTE

TEXTO PROPUESTO

Artículo 237. Se impondrán de seis a once años de prisión y de doscientas a mil unidades de medida y actualización:

I. Al que de propia autoridad, por medio de violencia física o moral, el engaño, la simulación de actos jurídicos, la suplantación de la identidad o furtivamente ocupe un inmueble ajeno, haga uso de él o de un derecho real que no le pertenezca o bien, impida el disfrute material de un bien inmueble ajeno;

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

III. Al que en los términos de las fracciones anteriores, cometa despojo de aguas. El delito se sancionará sin importar si el derecho a la posesión de la cosa usurpada sea dudosa o esté en disputa.

Artículo

237.

Comete el delito de despojo quien, de propia autoridad y sin consentimiento de quien legalmente tenga derecho a ello, mediante violencia física o moral, engaño, abuso de confianza, furtividad, simulación, utilización de documentos falsos, alterados o simulados, suplantación de identidad o mediante cualquier otro medio de naturaleza equivalente que implique una conducta dolosa destinada a privar, sustituir o impedir el ejercicio de la posesión legítima:

I. Ocupe un inmueble ajeno;

II. Impida total o parcialmente a quien legítimamente lo posea el acceso, uso, disfrute, administración o aprovechamiento del inmueble;

III. Sustituya materialmente al poseedor mediante el cambio de cerraduras, accesos, dispositivos de seguridad o cualquier mecanismo destinado a impedir el ejercicio de la posesión;

IV. Obtenga o pretenda obtener la posesión de un inmueble mediante la simulación de procedimientos judiciales, administrativos, registrales, notariales o de cualquier otra naturaleza;

V. Haga uso de un derecho real que no le corresponda;

VI. Ocupe un inmueble propio cuando legalmente se encuentre en posesión de otra persona y la ley no autorice su recuperación por propia autoridad.

El delito se sancionará aun cuando exista controversia sobre la propiedad o la posesión del inmueble y sin perjuicio de las acciones civiles, familiares, sucesorias o administrativas que correspondan.

Se impondrán de cuatro a ocho años de prisión y de quinientas a dos mil veces la Unidad de Medida y Actualización.



CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL — ARTÍCULO 238

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 238. Además de la pena señalada en el artículo anterior, se impondrá de siete a once años de prisión y de mil a cuatro mil unidades de medida y actualización: I. Cuando el delito se cometa en contra de persona mayor de sesenta años, con discapacidad, menor de edad, mujer embarazada o perteneciente a un pueblo o comunidad indígena; II. Cuando entre el sujeto pasivo y el activo medie un vínculo de parentesco o afinidad hasta en cuarto grado; III. Cuando participe un servidor público en ejercicio de sus funciones; IV. Cuando el sujeto activo simule tener un cargo público o pertenecer a alguna institución pública, con independencia de las penas señaladas para el delito respectivo; V. Cuando se suplante la identidad del legítimo propietario o poseedor del bien inmueble o de su representante legal, con independencia de las penas señaladas para el delito respectivo; VI. Cuando el sujeto activo sea titular de una notaría en ejercicio o con motivo de sus funciones; VII. Cuando el sujeto activo aproveche el acceso que tenga a documentos, papelería, sellos, bases de datos, así como a sistemas de información, en virtud de una relación laboral, de prestación de servicios, de gestión o de hecho; VIII. Cuando el sujeto activo actúe con apoyo o en coordinación con una agrupación de carácter sindical o social; IX. Cuando el despojo se realice en grupo de tres o más personas; X. Cuando se simulen actos de autoridad; XI. Cuando se utilice documentación falsa o alterada; XII. Cuando el sujeto activo obtenga o intente obtener un lucro, por sí o interpósita persona, mediante la ejecución de actos de dominio sobre el inmueble despojado o sobre los bienes muebles ubicados en él; XIII. Cuando el bien inmueble objeto del despojo sea propiedad, esté en posesión o bajo la administración de cualquier ente público de la Ciudad de México, independientemente de su naturaleza jurídica. A quienes cometan en forma reiterada el despojo de inmuebles urbanos en la Ciudad de México, se les impondrán de dos a nueve años de prisión y de dos mil a cinco mil unidades de medida y actualización, además de la pena señalada en el artículo anterior.	Artículo 238. Además de la pena señalada en el artículo anterior, se impondrá de siete a once años de prisión y de mil a cuatro mil unidades de medida y actualización: I. Cuando el delito se cometa en contra de persona mayor de sesenta años, con discapacidad, menor de edad, mujer embarazada o perteneciente a un pueblo o comunidad indígena; II. Cuando entre el sujeto pasivo y el activo medie un vínculo de parentesco o afinidad hasta en cuarto grado; III. Cuando participe un servidor público en ejercicio de sus funciones; IV. Cuando el sujeto activo simule tener un cargo público o pertenecer a alguna institución pública, con independencia de las penas señaladas para el delito respectivo; V. Cuando se suplante la identidad del legítimo propietario o poseedor del bien inmueble o de su representante legal, con independencia de las penas señaladas para el delito respectivo; VI. Cuando el sujeto activo sea titular de una notaría en ejercicio o con motivo de sus funciones; VII. Cuando el sujeto activo aproveche el acceso que tenga a documentos, papelería, sellos, bases de datos, así como a sistemas de información, en virtud de una relación laboral, de prestación de servicios, de gestión o de hecho; VIII. Cuando el sujeto activo actúe con apoyo o en coordinación con una agrupación de carácter sindical o social; IX. Cuando el despojo se realice en grupo de tres o más personas; X. Cuando se simulen actos de autoridad; XI. Cuando se utilice documentación falsa o alterada; XII. Cuando el sujeto activo obtenga o intente obtener un lucro, por sí o interpósita persona, mediante la ejecución de actos de dominio sobre el inmueble despojado o sobre los bienes muebles ubicados en él; XIII. Cuando el bien inmueble objeto del despojo sea propiedad, esté en posesión o bajo la administración de cualquier ente público de la Ciudad de México, independientemente de su naturaleza jurídica. XIV. Cuando el inmueble objeto del despojo sea destinado posteriormente a su venta, promesa de venta, arrendamiento, subarrendamiento, cesión de derechos, desarrollo inmobiliario o cualquier otra forma de explotación económica derivada de



TEXTO VIGENTE

El término para que comience a correr la prescripción del presente delito, comenzará a contarse a partir de que se haya restituido la posesión del inmueble a la parte ofendida.

TEXTO PROPUESTO

la ocupación ilícita;
XV. Cuando el inmueble haya sido previamente restituido a la víctima mediante resolución ministerial o judicial y, con posterioridad, vuelva a ser ocupado ilícitamente por la misma persona o por terceros que actúen por cuenta, instrucciones o en beneficio de ésta;
XVI. Cuando el delito se cometa aprovechando la ausencia temporal de la víctima derivada de hospitalización, enfermedad, discapacidad, edad avanzada, o cualquier otra circunstancia objetiva y verificable que razonablemente le impida ejercer una protección inmediata del inmueble;
XVII. Cuando el inmueble forme parte del patrimonio de una sucesión y la persona responsable aproveche el fallecimiento de la persona propietaria, la ausencia de las personas herederas o cualquier conflicto sucesorio para ocuparlo ilícitamente;
XVIII. Cuando durante la ejecución del delito se destruyan, alteren, sustituyan o inutilicen cerraduras, puertas, bardas, accesos, sistemas de videovigilancia, dispositivos de seguridad, medidores o cualquier otro elemento destinado a garantizar el acceso, posesión o seguridad del inmueble;
XIX. Cuando el delito sea cometido como parte de una actividad permanente, reiterada o sistemática destinada a obtener beneficios económicos mediante la ocupación ilícita de inmuebles, sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda por el delito previsto en el artículo 238 Bis de este Código.

A quienes cometan en forma reiterada el despojo de inmuebles urbanos en la Ciudad de México, se les impondrán de dos a nueve años de prisión y de dos mil a cinco mil unidades de medida y actualización, además de la pena señalada en el artículo anterior. El término para que comience a correr la prescripción del presente delito, comenzará a contarse a partir de que se haya restituido la posesión del inmueble a la parte ofendida.



CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL — ARTÍCULO 238 TER

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
No existe disposición correlativa vigente.	Artículo 238 Ter. Despojo inmobiliario organizado Comete el delito de despojo inmobiliario organizado quien forme parte de una organización, grupo o estructura integrada por tres o más personas, que de manera permanente o reiterada acuerde, planifique, dirija, financie, facilite o ejecute la ocupación ilícita de uno o varios inmuebles con el propósito de obtener un beneficio económico, patrimonial o cualquier otra ventaja indebida. Se impondrá pena de ocho a dieciséis años de prisión y de mil a cinco mil veces la Unidad de Medida y Actualización, sin perjuicio de las sanciones que correspondan por los demás delitos cometidos. Para efectos del presente artículo también serán responsables quienes realicen las conductas previstas en las fracciones siguientes, siempre que se acredite que actuaron con conocimiento del carácter ilícito de la operación y realizaron una aportación dolosa, relevante y funcional para su ejecución, continuación o aprovechamiento: I. Organicen o coordinen la ejecución de los despojos; II. Financien las operaciones; III. Seleccionen los inmuebles objeto del despojo; IV. Proporcionen información registral, catastral, notarial o administrativa para facilitar la comisión del delito; V. Elaboren, obtengan, alteren o utilicen documentos falsos destinados a aparentar derechos sobre el inmueble; VI. Simulen procedimientos judiciales, administrativos o notariales; VII. Utilicen prestanombres, empresas, asociaciones civiles, sociedades mercantiles o cualquier otra figura jurídica para ocultar la identidad de los beneficiarios; VIII. Comercialicen, prometan vender, arrienden, cedan, desarrollen o exploten económicamente el inmueble obtenido mediante despojo; IX. Proporcionen protección, vigilancia o custodia al inmueble con conocimiento de su origen ilícito; X. Induzcan o contraten personas para ocupar materialmente los inmuebles; y XI. Obtengan cualquier beneficio económico derivado del despojo aun cuando no hayan participado físicamente en la ocupación. La responsabilidad penal prevista en este artículo



TEXTO VIGENTE

TEXTO PROPUESTO

será independiente de la correspondiente a cada uno de los delitos que integren la conducta. Cuando intervenga una persona servidora pública, además de las penas previstas en este artículo, se le impondrá como pena accesorio la destitución del empleo, cargo o comisión y la inhabilitación para desempeñar empleo, cargo o comisión en el servicio público conforme al régimen aplicable, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas que, en su caso, correspondan conforme a la Ley General de Responsabilidades Administrativas y demás disposiciones aplicables.

CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL — ARTÍCULO 238 QUÁTER

TEXTO VIGENTE

TEXTO PROPUESTO

No existe disposición correlativa vigente.

Artículo 238 Quáter. Medidas de protección del inmueble
Cuando de los datos iniciales de investigación se desprendan elementos objetivos que permitan advertir un riesgo real, actual o inminente de consumación, continuación o repetición del delito de despojo, el Ministerio Público deberá valorar inmediatamente la procedencia de solicitar al órgano jurisdiccional competente las medidas necesarias para impedir la consumación, continuación o repetición del delito o, cuando corresponda, el restablecimiento de las cosas al estado previo, en términos del artículo 111 del Código Nacional de Procedimientos Penales y demás disposiciones aplicables. Las medidas podrán comprender, entre otras:
I. La conservación del estado material del inmueble;
II. La prohibición de alterar cerraduras, accesos o sistemas de seguridad;
III. La prohibición de introducir nuevos ocupantes;
IV. La prohibición de celebrar actos de disposición respecto del inmueble mientras subsista la medida;
V. El aseguramiento del inmueble cuando resulte estrictamente necesario; y
VI. Las demás previstas por el Código Nacional de Procedimientos Penales.



LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO — ARTÍCULO 37 BIS

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
No existe disposición correlativa vigente.	Artículo 37 Bis. Con el objeto de garantizar una tutela judicial pronta, especializada y eficaz frente al delito de despojo, el Órgano de Administración Judicial podrá adscribir personas juzgadoras con especialización en esta materia para conocer de los asuntos urgentes que deriven de investigaciones relacionadas con dicho delito, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Código Nacional de Procedimientos Penales, la presente Ley y demás disposiciones aplicables. La especialización tendrá como finalidad fortalecer la protección del patrimonio de las personas, evitar la consumación o continuación del despojo y asegurar la emisión oportuna de las resoluciones judiciales que resulten procedentes. La adscripción de personas juzgadoras especializadas no implicará la creación de órganos jurisdiccionales distintos ni modificará las reglas de competencia previstas en la legislación aplicable.

LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO — ARTÍCULO 37 TER

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
No existe disposición correlativa vigente.	Artículo 37 Ter. Las personas juzgadoras especializadas conocerán, en el ámbito de las atribuciones conferidas por la legislación aplicable, de las solicitudes urgentes relacionadas con: I. La conservación provisional del estado posesorio del inmueble. II. Las medidas dirigidas a evitar la consumación o continuación del delito de despojo. III. La restitución provisional del inmueble cuando resulte procedente conforme a la legislación aplicable. IV. El restablecimiento de las cosas al estado anterior. V. Las medidas necesarias para preservar el inmueble, los indicios y demás elementos



TEXTO VIGENTE

TEXTO PROPUESTO

relacionados con la investigación.
VI. Las demás actuaciones urgentes previstas en la legislación aplicable.

LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO — ARTÍCULO 37 QUÁTER

TEXTO VIGENTE

TEXTO PROPUESTO

No existe disposición correlativa vigente.

Artículo 37 Quáter.
Cuando existan datos objetivos que permitan advertir un riesgo real, actual o inminente de que una persona sea privada ilícitamente de la posesión de un inmueble, la persona juzgadora especializada podrá decretar, conforme al Código Nacional de Procedimientos Penales, una medida provisional de conservación del estado posesorio, con la finalidad de impedir la consumación del despojo mientras se resuelve lo conducente. La medida tendrá por objeto conservar temporalmente la situación material existente al momento de su otorgamiento. Cuando quien solicite la medida se ostente como persona propietaria, poseedora o titular de un derecho que le permita ejercer la posesión y, por la urgencia del caso, no le sea posible exhibir inmediatamente los elementos que acrediten dicha situación, la autoridad jurisdiccional podrá conceder la medida de manera provisional. En ese supuesto, la persona beneficiaria deberá aportar, dentro del plazo que fije la autoridad jurisdiccional atendiendo a las circunstancias del caso, los elementos que acrediten de manera suficiente su situación jurídica o posesoria sobre el inmueble, los cuales podrán consistir en escritura pública, resolución judicial, contrato, constancia notarial, documentación fiscal o catastral, testimonios, actos de posesión material u otro medio idóneo. De no aportarse elementos suficientes dentro del plazo fijado, la autoridad jurisdiccional deberá valorar la modificación, sustitución o levantamiento de la medida, sin perjuicio de que pueda decretar cualquier otra medida prevista por el Código Nacional de Procedimientos Penales cuando resulte procedente. La resolución que conceda, modifique o niegue esta medida no prejuzgará sobre la propiedad,



TEXTO VIGENTE

TEXTO PROPUESTO

posesión definitiva ni sobre cualquier otro derecho real relacionado con el inmueble.

LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO — ARTÍCULO 37 QUINQUES

TEXTO VIGENTE

TEXTO PROPUESTO

No existe disposición correlativa vigente.

Artículo 37 Quinques.
La adscripción de personas juzgadoras especializadas deberá realizarse exclusivamente con base en criterios de mérito, experiencia, capacidad técnica, independencia judicial y especialización profesional.
Para tales efectos, el Órgano de Administración Judicial deberá considerar, al menos:
I. Experiencia en materia penal y de control judicial.
II. Conocimientos en derecho registral, notarial, inmobiliario y sucesorio.
III. Formación especializada en derechos de las víctimas y medidas cautelares.
IV. Evaluaciones satisfactorias de desempeño jurisdiccional.
V. Ausencia de sanciones firmes por faltas administrativas graves o hechos de corrupción.
VI. Capacitación permanente en investigación y juzgamiento del delito de despojo.
La adscripción deberá realizarse mediante procedimientos objetivos, públicos y transparentes.
En ningún caso podrán considerarse recomendaciones de carácter político, partidista, electoral o cualquier otro criterio ajeno al mérito, capacidad e independencia judicial de la persona juzgadora.

LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO — ARTÍCULO 37 SEXIES

TEXTO VIGENTE

TEXTO PROPUESTO

No existe disposición correlativa vigente.

Artículo 37 Sexies.
El Órgano de Administración Judicial garantizará, de manera progresiva, la adscripción de un número



TEXTO VIGENTE

TEXTO PROPUESTO

suficiente de personas juzgadoras con especialización en materia de despojo, determinado conforme a la incidencia delictiva, la carga de trabajo y las necesidades del servicio. Asimismo, emitirá los acuerdos generales necesarios para establecer los mecanismos de guardia, distribución territorial, capacitación continua, evaluación y coordinación institucional que permitan la atención inmediata y especializada de las solicitudes previstas en el presente Capítulo.

Por todo lo anteriormente expuesto, someto a consideración de esta soberanía el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY ORGÁNICA DE LA FISCALÍA GENERAL DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE PREVENCIÓN, INVESTIGACIÓN, PROTECCIÓN, RESTITUCIÓN Y SANCIÓN DEL DELITO DE DESPOJO.

ARTÍCULO PRIMERO

Se reforman los artículos 48 y 63; y se adicionan los artículos 63 Bis, 63 Ter y 63 Quáter de la Ley Orgánica de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

LEY ORGÁNICA DE LA FISCALÍA GENERAL DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Artículo 48.

La Fiscalía General contará con la estructura orgánica prevista en esta Ley y en las demás disposiciones aplicables.

...

La Coordinación General de Investigación Estratégica contará con la Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana, como Fiscalía



especializada responsable, bajo la coordinación y en el ámbito de competencia que determine la estructura orgánica de la Fiscalía General, de la investigación y persecución de los delitos ambientales, contra el desarrollo urbano y del delito de despojo, en términos de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 63.

La Coordinación General de Investigación Estratégica tendrá a su cargo la investigación y persecución de los delitos que determine esta Ley, el Plan de Política Criminal y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Para el ejercicio de dichas atribuciones contará con la Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana, la cual será la Fiscalía especializada competente para conocer de la investigación y persecución de los delitos ambientales, contra el desarrollo urbano y del delito de despojo, así como de los delitos conexos que deriven de éstos.

La persona titular de la Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana deberá reunir los requisitos de elegibilidad que establezca la presente Ley para las personas titulares de Fiscalías Especializadas y ejercerá sus funciones con autonomía técnica, objetividad, imparcialidad y profesionalismo, sin perjuicio de la autonomía de gestión, técnica y operativa que corresponda a la Fiscalía General.

La Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana ejercerá las atribuciones previstas en los artículos 63 Bis, 63 Ter y 63 Quáter de esta Ley, sin perjuicio de las demás facultades conferidas por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Código Nacional de Procedimientos Penales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 63 Bis. Atribuciones de la Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana en materia de despojo

- I. Investigar y perseguir el delito de despojo y los delitos conexos;
- II. Dirigir investigaciones para identificar estructuras criminales dedicadas al despojo de inmuebles;
- III. Investigar la probable participación de personas servidoras públicas, fedatarios, gestores o particulares que faciliten la comisión del delito;



- IV. Solicitar información al Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Archivo General de Notarías, Catastro, alcaldías y demás autoridades competentes, en los términos previstos por la legislación aplicable y, cuando corresponda, previa autorización de la autoridad competente;
- V. Practicar o solicitar los dictámenes periciales necesarios para verificar la autenticidad de documentos relacionados con los inmuebles objeto de investigación;
- VI. Solicitar al órgano jurisdiccional competente las medidas cautelares y providencias necesarias para impedir la consumación o continuación del despojo;
- VII. Coordinarse con la Secretaría de Seguridad Ciudadana, Policía de Investigación y demás autoridades para la ejecución de diligencias relacionadas con inmuebles;
- VIII. Implementar protocolos de reacción inmediata cuando exista riesgo de consumación del delito;
- IX. Proteger de manera prioritaria a personas adultas mayores, mujeres víctimas de violencia patrimonial, personas con discapacidad y demás grupos de atención prioritaria;
- X. Integrar bases de información que permitan detectar patrones de comisión del delito; y
- XI. Las demás previstas en esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 63 Ter. Unidad de Análisis e Inteligencia contra el Despojo Inmobiliario

La Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana contará con una Unidad de Análisis e Inteligencia contra el Despojo Inmobiliario, encargada de generar productos de inteligencia para fortalecer la investigación y persecución del delito.

Corresponderá a dicha Unidad:

- I. Identificar patrones de actuación delictiva;
- II. Identificar patrones, vínculos y posibles estructuras de actuación coordinada relacionadas con investigaciones por despojo, sin prejuzgar sobre la responsabilidad penal de persona alguna;
- III. Elaborar análisis de contexto;
- IV. Emitir alertas institucionales;



V. Integrar bases de datos especializadas; y

VI. Las demás necesarias para el cumplimiento de su objeto.

Artículo 63 Quáter. Registro Institucional de Investigaciones por Despojo

La Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana administrará el Registro Institucional de Investigaciones por Despojo.

El Registro tendrá por objeto concentrar, sistematizar y analizar la información derivada de las carpetas de investigación relacionadas con este delito para fortalecer la política criminal, la prevención, la investigación y la persecución penal.

La información contenida en el Registro tendrá carácter administrativo y estadístico, sin perjuicio de la reserva de las investigaciones y de la protección de datos personales.

La inscripción de información en el Registro no podrá considerarse antecedente penal, prueba de responsabilidad ni elemento de pertenencia a organización criminal.

El acceso al Registro estará restringido al personal autorizado y el tratamiento de la información deberá sujetarse a los principios de finalidad, proporcionalidad, seguridad, conservación y cancelación, de conformidad con la legislación aplicable.

ARTÍCULO SEGUNDO

Se reforman los artículos 46, 237 y 238 y se adicionan los artículos 238 Ter y Quáter del Código Penal para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL

Artículo 46.

...

IV.

El Gobierno de la Ciudad de México responderá solidariamente por los delitos cometidos por las personas servidoras públicas con motivo del ejercicio de sus funciones.

Tratándose del delito de despojo, también responderá solidariamente cuando mediante sentencia firme se determine que una persona servidora pública, aprovechándose de su empleo, cargo o comisión, expidió, certificó, validó, inscribió, alteró, ocultó, destruyó o utilizó documentación o información falsa, o realizó actos u omisiones dolosas que facilitaron, permitieron, consumaron o mantuvieron el despojo del inmueble.



La sentencia determinará el monto de la reparación integral del daño y dejará a salvo el derecho del Gobierno de la Ciudad de México para repetir en contra de la persona servidora pública responsable.

Artículo 237.

Comete el delito de despojo quien, de propia autoridad y sin consentimiento de quien legalmente tenga derecho a ello, mediante violencia física o moral, engaño, abuso de confianza, furtividad, simulación, utilización de documentos falsos, alterados o simulados, suplantación de identidad o mediante cualquier otro medio de naturaleza equivalente que implique una conducta dolosa destinada a privar, sustituir o impedir el ejercicio de la posesión legítima:

- I. Ocupe un inmueble ajeno;
- II. Impida total o parcialmente a quien legítimamente lo posea el acceso, uso, disfrute, administración o aprovechamiento del inmueble;
- III. Sustituya materialmente al poseedor mediante el cambio de cerraduras, accesos, dispositivos de seguridad o cualquier mecanismo destinado a impedir el ejercicio de la posesión;
- IV. Obtenga o pretenda obtener la posesión de un inmueble mediante la simulación de procedimientos judiciales, administrativos, registrales, notariales o de cualquier otra naturaleza;
- V. Haga uso de un derecho real que no le corresponda; o
- VI. Ocupe un inmueble propio cuando legalmente se encuentre en posesión de otra persona y la ley no autorice su recuperación por propia autoridad.

El delito se sancionará aun cuando exista controversia sobre la propiedad o la posesión del inmueble y sin perjuicio de las acciones civiles, familiares, sucesorias o administrativas que correspondan.

Se impondrán de cuatro a ocho años de prisión y de quinientas a dos mil veces la Unidad de Medida y Actualización.

Artículo 238.

Además de la pena señalada en el artículo anterior, se impondrá de siete a once años de prisión y de mil a cuatro mil unidades de medida y actualización:



I. ... a XIII. ...

XIV. Cuando el inmueble objeto del despojo sea destinado posteriormente a su venta, promesa de venta, arrendamiento, subarrendamiento, cesión de derechos, desarrollo inmobiliario o cualquier otra forma de explotación económica derivada de la ocupación ilícita;

XV. Cuando el inmueble haya sido previamente restituido a la víctima mediante resolución ministerial o judicial y, con posterioridad, vuelva a ser ocupado ilícitamente por la misma persona o por terceros que actúen por cuenta, instrucciones o en beneficio de ésta;

XVI. Cuando el delito se cometa aprovechando la ausencia temporal de la víctima derivada de hospitalización, enfermedad, discapacidad, edad avanzada, o cualquier otra circunstancia objetiva y verificable que razonablemente le impida ejercer una protección inmediata del inmueble;

XVII. Cuando el inmueble forme parte del patrimonio de una sucesión y la persona responsable aproveche el fallecimiento de la persona propietaria, la ausencia de las personas herederas o cualquier conflicto sucesorio para ocuparlo ilícitamente;

XVIII. Cuando durante la ejecución del delito se destruyan, alteren, sustituyan o inutilicen cerraduras, puertas, bardas, accesos, sistemas de videovigilancia, dispositivos de seguridad, medidores o cualquier otro elemento destinado a garantizar el acceso, posesión o seguridad del inmueble;

XIX. Cuando el delito sea cometido como parte de una actividad permanente, reiterada o sistemática destinada a obtener beneficios económicos mediante la ocupación ilícita de inmuebles, sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda por el delito previsto en el artículo 238 Bis de este Código.

Artículo 238 Ter. Despojo inmobiliario organizado

Comete el delito de despojo inmobiliario organizado quien forme parte de una organización, grupo o estructura integrada por tres o más personas, que de manera permanente o reiterada acuerde, planifique, dirija, financie, facilite o ejecute la ocupación ilícita de uno o varios inmuebles con el propósito de obtener un beneficio económico, patrimonial o cualquier otra ventaja indebida.



Se impondrá pena de ocho a dieciséis años de prisión y de mil a cinco mil veces la Unidad de Medida y Actualización, sin perjuicio de las sanciones que correspondan por los demás delitos cometidos.

Para efectos del presente artículo también serán responsables quienes realicen las conductas previstas en las fracciones siguientes, siempre que se acredite que actuaron con conocimiento del carácter ilícito de la operación y realizaron una aportación dolosa, relevante y funcional para su ejecución, continuación o aprovechamiento:

- I. Organicen o coordinen la ejecución de los despojos;
- II. Financien las operaciones;
- III. Seleccionen los inmuebles objeto del despojo;
- IV. Proporcionen información registral, catastral, notarial o administrativa para facilitar la comisión del delito;
- V. Elaboren, obtengan, alteren o utilicen documentos falsos destinados a aparentar derechos sobre el inmueble;
- VI. Simulen procedimientos judiciales, administrativos o notariales;
- VII. Utilicen prestanombres, empresas, asociaciones civiles, sociedades mercantiles o cualquier otra figura jurídica para ocultar la identidad de los beneficiarios;
- VIII. Comercialicen, prometan vender, arrienden, cedan, desarrollen o exploten económicamente el inmueble obtenido mediante despojo;
- IX. Proporcionen protección, vigilancia o custodia al inmueble con conocimiento de su origen ilícito;
- X. Induzcan o contraten personas para ocupar materialmente los inmuebles; y
- XI. Obtengan cualquier beneficio económico derivado del despojo aun cuando no hayan participado físicamente en la ocupación.

La responsabilidad penal prevista en este artículo será independiente de la correspondiente a cada uno de los delitos que integren la conducta.

Cuando intervenga una persona servidora pública, además de las penas previstas en este artículo, se le impondrá como pena accesoria la destitución del empleo, cargo o comisión y la inhabilitación para desempeñar empleo, cargo o comisión en el servicio público conforme al régimen aplicable, sin perjuicio de las responsabilidades



administrativas que, en su caso, correspondan conforme a la Ley General de Responsabilidades Administrativas y demás disposiciones aplicables.

Artículo 238 Quáter. Medidas de protección del inmueble

Cuando de los datos iniciales de investigación se desprendan elementos objetivos que permitan advertir un riesgo real, actual o inminente de consumación, continuación o repetición del delito de despojo, el Ministerio Público deberá valorar inmediatamente la procedencia de solicitar al órgano jurisdiccional competente las medidas necesarias para impedir la consumación, continuación o repetición del delito o, cuando corresponda, el restablecimiento de las cosas al estado previo, en términos del artículo 111 del Código Nacional de Procedimientos Penales y demás disposiciones aplicables.

Las medidas podrán comprender, entre otras:

- I. La conservación del estado material del inmueble;
- II. La prohibición de alterar cerraduras, accesos o sistemas de seguridad;
- III. La prohibición de introducir nuevos ocupantes;
- IV. La prohibición de celebrar actos de disposición respecto del inmueble mientras subsista la medida;
- V. El aseguramiento del inmueble cuando resulte estrictamente necesario; y
- VI. Las demás previstas por el Código Nacional de Procedimientos Penales.

ARTÍCULO TERCERO

Se adiciona un Capítulo I Bis al Título Tercero de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México, denominado “De la Especialización Judicial para la Atención del Delito de Despojo”, integrado por los artículos 37 Bis, 37 Ter, 37 Quáter, 37 Quinquies y 37 Sexies, para quedar como sigue:

CAPÍTULO I BIS

De la Especialización Judicial para la Atención del Delito de Despojo

Artículo 37 Bis.

Con el objeto de garantizar una tutela judicial pronta, especializada y eficaz frente al delito de despojo, el Órgano de Administración Judicial podrá adscribir personas juzgadoras



con especialización en esta materia para conocer de los asuntos urgentes que deriven de investigaciones relacionadas con dicho delito, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Código Nacional de Procedimientos Penales, la presente Ley y demás disposiciones aplicables.

La especialización tendrá como finalidad fortalecer la protección del patrimonio de las personas, evitar la consumación o continuación del despojo y asegurar la emisión oportuna de las resoluciones judiciales que resulten procedentes.

La adscripción de personas juzgadoras especializadas no implicará la creación de órganos jurisdiccionales distintos ni modificará las reglas de competencia previstas en la legislación aplicable.

Artículo 37 Ter.

Las personas juzgadoras especializadas conocerán, en el ámbito de las atribuciones conferidas por la legislación aplicable, de las solicitudes urgentes relacionadas con:

- I. La conservación provisional del estado posesorio del inmueble.
- II. Las medidas dirigidas a evitar la consumación o continuación del delito de despojo.
- III. La restitución provisional del inmueble cuando resulte procedente conforme a la legislación aplicable.
- IV. El restablecimiento de las cosas al estado anterior.
- V. Las medidas necesarias para preservar el inmueble, los indicios y demás elementos relacionados con la investigación.
- VI. Las demás actuaciones urgentes previstas en la legislación aplicable.

Artículo 37 Quáter.

Cuando existan datos objetivos que permitan advertir un riesgo real, actual o inminente de que una persona sea privada ilícitamente de la posesión de un inmueble, la persona juzgadora especializada podrá decretar, conforme al Código Nacional de Procedimientos Penales, una medida provisional de conservación del estado posesorio, con la finalidad de impedir la consumación del despojo mientras se resuelve lo conducente.

La medida tendrá por objeto conservar temporalmente la situación material existente al momento de su otorgamiento.



Cuando quien solicite la medida se ostente como persona propietaria, poseedora o titular de un derecho que le permita ejercer la posesión y, por la urgencia del caso, no le sea posible exhibir inmediatamente los elementos que acrediten dicha situación, la autoridad jurisdiccional podrá conceder la medida de manera provisional.

En ese supuesto, la persona beneficiaria deberá aportar, dentro del plazo que fije la autoridad jurisdiccional atendiendo a las circunstancias del caso, los elementos que acrediten de manera suficiente su situación jurídica o posesoria sobre el inmueble, los cuales podrán consistir en escritura pública, resolución judicial, contrato, constancia notarial, documentación fiscal o catastral, testimonios, actos de posesión material u otro medio idóneo.

De no aportarse elementos suficientes dentro del plazo fijado, la autoridad jurisdiccional deberá valorar la modificación, sustitución o levantamiento de la medida, sin perjuicio de que pueda decretar cualquier otra medida prevista por el Código Nacional de Procedimientos Penales cuando resulte procedente.

La resolución que conceda, modifique o niegue esta medida no prejuzgará sobre la propiedad, posesión definitiva ni sobre cualquier otro derecho real relacionado con el inmueble.

Artículo 37 Quinquies.

La adscripción de personas juzgadoras especializadas deberá realizarse exclusivamente con base en criterios de mérito, experiencia, capacidad técnica, independencia judicial y especialización profesional.

Para tales efectos, el Órgano de Administración Judicial deberá considerar, al menos:

- I. Experiencia en materia penal y de control judicial.
- II. Conocimientos en derecho registral, notarial, inmobiliario y sucesorio.
- III. Formación especializada en derechos de las víctimas y medidas cautelares.
- IV. Evaluaciones satisfactorias de desempeño jurisdiccional.
- V. Ausencia de sanciones firmes por faltas administrativas graves o hechos de corrupción.
- VI. Capacitación permanente en investigación y juzgamiento del delito de despojo.



La adscripción deberá realizarse mediante procedimientos objetivos, públicos y transparentes.

En ningún caso podrán considerarse recomendaciones de carácter político, partidista, electoral o cualquier otro criterio ajeno al mérito, capacidad e independencia judicial de la persona juzgadora.

Artículo 37 Sexies.

El Órgano de Administración Judicial garantizará, de manera progresiva, la adscripción de un número suficiente de personas juzgadoras con especialización en materia de despojo, determinado conforme a la incidencia delictiva, la carga de trabajo y las necesidades del servicio.

Asimismo, emitirá los acuerdos generales necesarios para establecer los mecanismos de guardia, distribución territorial, capacitación continua, evaluación y coordinación institucional que permitan la atención inmediata y especializada de las solicitudes previstas en el presente Capítulo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor a los treinta días naturales siguientes a su publicación.

TERCERO. La Fiscalía General de Justicia contará con un plazo de ciento ochenta días naturales para realizar las adecuaciones administrativas necesarias para la implementación de las atribuciones conferidas a la Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana.

CUARTO. Dentro del mismo plazo deberá instalarse la Unidad de Análisis e Inteligencia contra el Despojo Inmobiliario.

QUINTO. Dentro de los ciento veinte días naturales siguientes deberá emitirse el Protocolo Especializado para la Investigación del Delito de Despojo.

SEXTO. La Fiscalía General implementará el Registro Institucional de Investigaciones por Despojo Inmobiliario dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto.



SÉPTIMO. El Órgano de Administración Judicial contará con ciento ochenta días naturales para emitir la convocatoria de adscripción de las personas juzgadoras especializadas.

OCTAVO. Las personas juzgadoras especializadas deberán iniciar funciones dentro de los doscientos setenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto.

NOVENO. La especialización judicial deberá garantizar, de manera progresiva, un número suficiente de personas juzgadoras especializadas, determinado conforme a la incidencia delictiva, la carga de trabajo y las necesidades del servicio.

DÉCIMO. El Congreso de la Ciudad de México deberá prever, en los presupuestos subsecuentes, los recursos necesarios para el cumplimiento progresivo del presente Decreto, sin perjuicio de que su implementación inicial se realice con cargo a los recursos disponibles.

DÉCIMO PRIMERO. Las investigaciones y procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto continuarán tramitándose conforme a las disposiciones vigentes al momento de su inicio, salvo las medidas más favorables a la víctima que resulten jurídicamente procedentes. En ningún caso se aplicarán retroactivamente en perjuicio de persona alguna las disposiciones sustantivas previstas en el presente Decreto.

DÉCIMO SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

Ciudad de México, a 08 de septiembre de 2026.

**DIPUTADO MARIO ENRIQUE SÁNCHEZ FLORES,
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL.**

Certificado de firma		04/09/2026 12:53
Documento electrónico		Solicitante del proceso de firma Manifestación unilateral
Identificador: 6A9B11D708922E349B53CAD1	Nombre: Mario Enrique Sánchez Flores	
Nombre y extensión: INICIATIVA FISCALÍA ESPECIALIZADA DESPOJOS.pdf	Compañía: SR LUZ SA DE CV	
Descripción:	Correo electrónico: enrique.sanchez@congresocdmx.gob.mx	
Cantidad de páginas: 64	Teléfono:	
Estado: Firmado	Dirección IP: 2a09:bac3:4a39:2e46::49c:1c	
Firmantes: 1	Fecha y hora de emisión	
Huella digital del contenido del documento original:	(America/Mexico_City):	
f909510c22c3bce4ff5881cd399ac8727e138aefb76474dd6f1534d869d415b3	04/09/2026 12:46	
Huella digital del contenido del documento firmado:		
447742b26b5c422cc630bf3482632f4c0aea866dd9f5ed18fdc5306d88d1ea83		

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):
04/09/2026 18:53:21 UTC (04/09/2026 12:53:21 Hora local de la Ciudad de México)	PSC WORLD S.A. DE C.V.
Nombre y extensión:	Certificado PSC válido desde: 2017-07-19
02b3bcd2-a0ef-4e61-8990-5eccdc7f4f71.cons	Certificado PSC válido hasta: 2029-07-19
Huella digital contenida en la constancia:	
447742b26b5c422cc630bf3482632f4c0aea866dd9f5ed18fdc5306d88d1ea83	

Firmantes		
Firmante 1. Mario Enrique Sánchez Flores		
Atributos	Firma	Fecha
Tipo de actuación: Por su Propio	ID: 6A9B1396AD86DE3A7855F1E8	Enviado: 04/09/2026
Derecho	IP: 187.236.145.148	12:46:09
Compañía: SR LUZ SA DE CV		Aceptó Aviso de
Método de notificación: Correo		Privacidad: 04/09/2026
Correo:		12:53:10
enrique.sanchez@congresocdmx.gob.mx		Visto: 04/09/2026 12:53:10
Teléfono:		Confirmado:
Emisor de la firma electrónica:		04/09/2026 12:53:11.103
Dibujada en dispositivo		Firmado:
Plataforma: https://app.con-certeza.mx		04/09/2026 12:53:11.141

Firma con texto

Mario Enrique Sánchez Flores

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

