



**DIP. OLIVIA GARZA DE LOS SANTOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E**

La que suscribe, **JANNETE ELIZABETH GUERRERO MAYA**, diputada local en el Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura, e integrante del Grupo Parlamentario del Partido del Trabajo, con fundamento en los artículos 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12, fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y 5, fracción II; 95, fracción II, y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de esta Honorable Soberanía, la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 1151 Y 1155 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 238 TER DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE DESPOJO**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El patrimonio constituye uno de los principales medios a través de los cuales las personas construyen estabilidad, seguridad y condiciones para el desarrollo de sus proyectos de vida. Tratándose de bienes inmuebles, su protección adquiere una dimensión particular, pues en muchas ocasiones representan el resultado de años de trabajo y ahorro, además de constituir la vivienda, fuente de ingresos o principal activo económico de una persona o familia.

En este contexto, el despojo representa una afectación que trasciende la ocupación indebida de un inmueble. Sus consecuencias pueden prolongarse durante años y colocar a las víctimas frente a procedimientos penales y civiles para acreditar derechos que ejercían previamente, recuperar la posesión de sus bienes y evitar que estos sean objeto de actos posteriores que profundicen la afectación patrimonial.

En la Ciudad de México, el fenómeno ha mostrado una complejidad creciente. Las modalidades de despojo ya no se limitan necesariamente a la ocupación material mediante violencia, sino que pueden involucrar simulación de actos jurídicos, documentación falsa, suplantación de identidad, abuso de relaciones de confianza y la intervención coordinada de diversas personas para obtener, conservar o disponer ilícitamente de inmuebles.





Los datos disponibles permiten dimensionar esta problemática. De acuerdo con información de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México retomada por el Gobierno capitalino, entre 2019 y 2024 se iniciaron alrededor de **19 mil carpetas de investigación relacionadas con el delito de despojo**, con un promedio aproximado de **3 mil 200 denuncias anuales**. Esta situación llevó a reconocer la necesidad de fortalecer no sólo la persecución penal, sino también la coordinación entre las distintas autoridades involucradas en la protección de la propiedad y la posesión de bienes inmuebles.

Frente a este escenario, la presente administración el Gobierno de la Ciudad de México ha puesto como una de sus prioridades el combate al despojo. En abril de 2025 se instaló el Gabinete contra el Despojo, concebido como un mecanismo permanente de coordinación entre dependencias y autoridades con atribuciones relacionadas con la seguridad, procuración de justicia, certeza registral y protección del patrimonio. A través de este mecanismo se fortaleció la coordinación entre la Fiscalía General de Justicia, la Secretaría de Gobierno, la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, la Secretaría de Seguridad Ciudadana, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, entre otras autoridades.

En julio de 2025, la Jefatura de Gobierno presentó una **Estrategia Integral contra el Despojo**, mediante la cual se reconoció que esta conducta constituye un fenómeno multifactorial que requiere acciones simultáneas de prevención, investigación, persecución del delito, recuperación de inmuebles y fortalecimiento del marco jurídico. Como parte de dicha estrategia se planteó la creación de una Unidad Operativa Especializada contra el Despojo y la presentación de modificaciones legislativas encaminadas a cerrar espacios utilizados para facilitar estas conductas.

Los resultados obtenidos muestran la importancia que ha adquirido la recuperación material de los inmuebles dentro de la política pública. Durante 2025 se reportaron **265 inmuebles asegurados, 196 restituidos a sus legítimos propietarios y 94 personas detenidas en flagrancia**. Asimismo, entre abril y diciembre de ese año, el Gabinete contra el Despojo registró **4 mil 071 atenciones, 399 expedientes abiertos, 290 operaciones en inmuebles y 94 restituciones**, además de aseguramientos y detenciones vinculadas con estas acciones.

Ahora bien, en lo que va del 2026 esta política ha continuado. La Jefatura de Gobierno ha informado de operativos y diligencias realizados en distintas alcaldías para la restitución, aseguramiento y protección de inmuebles, como parte de una estrategia que busca





impedir que quienes han sido privados de su patrimonio tengan que enfrentar durante años las consecuencias materiales del despojo.

Paralelamente, el marco jurídico de la Ciudad de México ha experimentado modificaciones importantes. En 2025, la Jefa de Gobierno presentó una serie de reformas al Código Penal para el Distrito Federal, al Código Civil, a la Ley Registral y a la Ley del Notariado, cuyo objetivo fue fortalecer la prevención, investigación y sanción del despojo y atender las distintas formas mediante las cuales puede cometerse.

Como resultado de este proceso, el Congreso de la Ciudad de México aprobó modificaciones que fortalecieron considerablemente la respuesta penal. Entre otros aspectos, se estableció para el tipo básico de despojo una pena de **seis a once años de prisión**, además de prever respuestas agravadas frente a conductas relacionadas con documentación falsa, suplantación de identidad, intervención de personas servidoras públicas o notarias, participación de varias personas y otras circunstancias que incrementan la gravedad de la conducta.

Estos avances resultan relevantes y muestran una evolución del tratamiento jurídico del despojo en la ciudad. Sin embargo, el fortalecimiento de las sanciones penales debe acompañarse de mecanismos que permitan atender las consecuencias que el delito produce sobre el patrimonio de las víctimas.

La protección penal pierde parte de su eficacia cuando, aun existiendo una investigación o una sanción contra la persona responsable, la víctima continúa privada del inmueble. En este tipo de delitos, la recuperación del bien adquiere una relevancia particular, pues constituye una de las formas más directas de restablecer el ejercicio de los derechos afectados.

El orden jurídico nacional ya reconoce esta posibilidad. El artículo 111 del Código Nacional de Procedimientos Penales establece que, en cualquier estado del procedimiento, la víctima u ofendido podrá solicitar al órgano jurisdiccional, como medida provisional, la restitución de sus bienes, objetos, instrumentos o productos del delito, o el restablecimiento de las cosas al estado que tenían antes del hecho, siempre que existan elementos suficientes para resolver sobre su procedencia.

En atención a ello, la presente iniciativa propone establecer expresamente en el Código Penal para el Distrito Federal que la comisión del delito de despojo podrá dar lugar,





además de las penas y la reparación del daño correspondientes, a la restitución del inmueble a la víctima cuando ésta resulte procedente, de conformidad con el artículo 111 del Código Nacional de Procedimientos Penales.

La propuesta no pretende crear un procedimiento distinto al previsto por la legislación nacional ni atribuir nuevas facultades a las autoridades locales. Por el contrario, busca establecer una vinculación clara entre la regulación sustantiva del delito y el mecanismo procesal ya existente para procurar que, cuando las circunstancias jurídicas lo permitan, la respuesta frente al despojo tenga como uno de sus objetivos la recuperación del inmueble.

Sin embargo, la protección del patrimonio frente al despojo no puede analizarse exclusivamente desde el derecho penal. Resulta necesario revisar las consecuencias que el ordenamiento civil reconoce al ejercicio prolongado de la posesión.

La prescripción adquisitiva constituye una institución jurídica que permite adquirir la propiedad mediante una posesión ejercida durante el tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley. Su existencia responde, entre otras razones, a la necesidad de otorgar certeza jurídica a situaciones posesorias consolidadas. Esa finalidad legítima no debe permitir, sin embargo, que el transcurso del tiempo termine produciendo efectos jurídicos favorables respecto de una posesión cuyo origen se encuentra en un acto ilícito.

Actualmente, el artículo 1151 del Código Civil exige que la posesión necesaria para prescribir sea en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. La presente Iniciativa propone incorporar un elemento adicional: que dicha posesión derive de una causa cierta y lícita, así como establecer la obligación de acreditar la causa que le dio origen.

La modificación resulta relevante porque permite trasladar el análisis al momento mismo en que comenzó la posesión. No se trata únicamente de determinar durante cuánto tiempo una persona ha ocupado un inmueble o si dicha ocupación ha sido pública y continua, sino de conocer y acreditar por qué y de qué manera entró en posesión del bien.

Esta exigencia cobra especial relevancia frente a fenómenos en los que la ocupación de un inmueble puede estar acompañada de simulaciones contractuales, suplantación de identidad, fraude, falsificación o utilización de documentación alterada. En estos casos, el





transcurso del tiempo no debe ser suficiente para desvincular la posesión de las circunstancias ilícitas que le dieron origen.

Por esta razón, se propone reformar el artículo 1155 del Código Civil para establecer expresamente que la posesión de un inmueble originada en despojo, violencia, simulación, suplantación de identidad, fraude, falsificación, utilización de documentación alterada o cualquier otro acto ilícito destinado a obtener o conservar su posesión no pueda servir de base para adquirir la propiedad mediante prescripción, independientemente del tiempo durante el cual se haya ejercido.

La propuesta parte de una premisa sencilla: **el transcurso del tiempo no debe legitimar aquello que tuvo un origen ilícito.**

Esta modificación no pretende eliminar la prescripción adquisitiva ni desconocer su importancia dentro del sistema civil. Tampoco parte de considerar que toda posesión de mala fe necesariamente provenga de un delito. Lo que busca es establecer una diferencia clara entre las controversias posesorias que pueden producirse legítimamente dentro de las relaciones civiles y aquellas situaciones en las que la posesión se obtuvo mediante actos ilícitos encaminados precisamente a privar a otra persona de su patrimonio.

De esta manera, las reformas propuestas complementan los esfuerzos que durante los últimos años han realizado el Gobierno y el Congreso de la Ciudad de México. Si las modificaciones recientes fortalecieron la prevención y sanción del despojo, el siguiente paso debe ser avanzar en la protección de sus víctimas y en la eliminación de cualquier posibilidad de que una posesión ilícitamente obtenida pueda consolidarse jurídicamente por el mero transcurso del tiempo.

La presente iniciativa propone, por tanto, una respuesta complementaria desde dos ámbitos del derecho. Por una parte, desde el ámbito penal se reconoce expresamente la importancia de la restitución del inmueble conforme a los mecanismos previstos en el Código Nacional de Procedimientos Penales; y desde el ámbito civil, se fortalece la certeza sobre el origen de la posesión y se impide que los actos ilícitos puedan constituirse en la causa generadora de un derecho de propiedad mediante prescripción.

Con ello se busca fortalecer una política integral frente al despojo que no se limite a sancionar su comisión, sino que permita proteger efectivamente el patrimonio, recuperar los bienes de quienes han sido privados ilegítimamente de ellos y garantizar que ninguna





persona pueda obtener un beneficio jurídico derivado de una posesión cuyo origen se encuentre en un acto ilícito.

DEL PROYECTO DE DECRETO

La presente Iniciativa tiene por objeto fortalecer la protección del patrimonio y brindar mayor certeza jurídica a las personas frente al delito de despojo, mediante reformas al Código Penal y al Código Civil para el Distrito Federal, que permitan atender tanto las consecuencias derivadas de la privación ilegítima de un inmueble, como los efectos jurídicos que pudiera generar una posesión de origen ilícito.

En materia penal, se busca reconocer expresamente la restitución del inmueble a la víctima cuando ésta resulte procedente, de conformidad con lo previsto en el artículo 111 del Código Nacional de Procedimientos Penales, a fin de que la respuesta frente al despojo no se limite a la imposición de una sanción, sino que también contribuya al restablecimiento de los derechos afectados.

En materia civil, se propone fortalecer los requisitos de la prescripción adquisitiva, estableciendo que la posesión necesaria para prescribir derive de una causa cierta y lícita, y que quien pretenda adquirir un inmueble por esta vía acredite la causa generadora de su posesión. Asimismo, se busca impedir que una posesión originada en despojo, violencia, simulación, suplantación de identidad, fraude, falsificación, uso de documentación alterada u otros actos ilícitos pueda utilizarse para adquirir la propiedad por el simple transcurso del tiempo.

Con ello, se pretende avanzar hacia una protección integral del patrimonio, fortaleciendo tanto la recuperación de los inmuebles objeto de despojo como la seguridad jurídica sobre su propiedad y posesión, y evitando que conductas ilícitas puedan generar posteriormente efectos jurídicos favorables para quienes las realizan.

Por lo anteriormente expuesto, y a fin de que haya mayor claridad de las reformas que se proponen, se presenta el siguiente cuadro comparativo:





III LEGISLATURA



CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL

Dice	Debe decir
<i>Sin correlativo</i>	ARTÍCULO 238 Ter. La comisión del delito de despojo dará lugar, además de las penas y la reparación del daño que correspondan, a la restitución del inmueble a la víctima cuando ésta resulte procedente, de conformidad con lo previsto en el artículo 111 del Código Nacional de Procedimientos Penales y demás disposiciones aplicables.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

Dice	Debe decir
ARTÍCULO 1151.- La posesión necesaria para prescribir debe ser: I. En concepto de propietario; II. Pacífica; III. Continua; IV. Pública	ARTÍCULO 1151.- La posesión necesaria para prescribir debe ser: I. En concepto de propietario; II. Pacífica; III. Continua; IV. Pública; y V. Derivada de una causa cierta y lícita. Quien pretenda adquirir un inmueble por prescripción deberá acreditar la causa generadora de su posesión.
ARTÍCULO 1155.- La posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.	ARTÍCULO 1155.- La posesión de un bien inmueble que tenga su origen en despojo, violencia, simulación, suplantación de identidad, fraude, falsificación o uso de documentación alterada, o cualquier otro acto ilícito destinado a obtener o conservar su posesión, no podrá considerarse válido para la prescripción, sin distinguir el tiempo durante el cual se ejerza. El tiempo durante el cual subsista dicha





	posesión no se computará para efectos de la prescripción adquisitiva de mala fe.
--	--

Por lo anteriormente expuesto, me permito poner a consideración de esta soberanía el siguiente:

DECRETO

PRIMERO. Se adiciona el artículo 238 Ter al Código Penal para el Distrito Federal para quedar como sigue:

ARTÍCULO 238 Ter. La comisión del delito de despojo dará lugar, además de las penas y la reparación del daño que correspondan, a la restitución del inmueble a la víctima cuando ésta resulte procedente, de conformidad con lo previsto en el artículo 111 del Código Nacional de Procedimientos Penales y demás disposiciones aplicables.

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. La restitución del inmueble prevista en el artículo 238 Ter del Código Penal para el Distrito Federal se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 111 del Código Nacional de Procedimientos Penales y demás disposiciones aplicables.

SEGUNDO. Se reforma el artículo 1151 y 1155 del Código Civil para el Distrito Federal.

ARTÍCULO 1151.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I. En concepto de propietario;
- II. Pacífica;
- III. Continua;
- IV. Pública; y





V. Derivada de una causa cierta y lícita.

Quien pretenda adquirir un inmueble por prescripción deberá acreditar la causa generadora de su posesión.

ARTÍCULO 1155.- La posesión de un bien inmueble que tenga su origen en despojo, violencia, simulación, suplantación de identidad, fraude, falsificación o uso de documentación alterada, o cualquier otro acto ilícito destinado a obtener o conservar su posesión, no podrá considerarse válido para la prescripción, sin distinguir el tiempo durante el cual se ejerza.

El tiempo durante el cual subsista dicha posesión no se computará para efectos de la prescripción adquisitiva de mala fe.

TRANSITORIOS

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

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

TERCERO. Los procedimientos de prescripción adquisitiva iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto continuarán sustanciándose conforme a las disposiciones vigentes al momento de su inicio; las disposiciones contenidas en el presente Decreto serán aplicables a los procedimientos que se inicien con posterioridad a su entrada en vigor.

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

ATENTAMENTE

Jannete Guerrero Maya

DIP. JANNETE ELIZABETH GUERRERO MAYA

Dado en el Palacio Legislativo de Donceles, en la Ciudad de México, a los **17** días del mes de **septiembre** del año **2026**





FICHA TÉCNICA DE LA INICIATIVA

Nombre de la iniciativa	Iniciativa para fortalecer la protección contra el despojo de inmuebles
Ley a reformar	Código Penal para el Distrito Federal y Código Civil para el Distrito Federal
Objetivo de la iniciativa	Ayudar a que las personas víctimas de despojo puedan recuperar su inmueble y evitar que alguien obtenga la propiedad de una vivienda o terreno cuando lo ocupó mediante actos ilícitos.
Resumen de la iniciativa en lenguaje Ciudadano	La propuesta establece que, además de investigar y sancionar el delito de despojo, las autoridades puedan devolver el inmueble a la víctima. También señala que una persona no podrá quedarse con una vivienda o terreno por el paso del tiempo si lo ocupó mediante despojo, violencia, fraude, documentos falsos, suplantación de identidad u otro acto ilícito. Quien solicite adquirir un inmueble por el paso de los años deberá demostrar que llegó a poseerlo por una causa real y legal.
A quiénes beneficia la propuesta	Beneficia principalmente a personas, familias propietarias o poseedoras legítimas que han sido despojadas de su vivienda, terreno o local. También brinda mayor certeza jurídica a quienes habitan o poseen un inmueble de manera legal y de buena fe.



Certificado de firma		11/09/2026 12:59
Documento electrónico	Solicitante del proceso de firma Sin confirmación	
Identificador: 6AA44F346A7CCF6CD66609F2	Nombre: Jannete Elizabeth Guerrero Maya	
Nombre y extensión: Iniciativa - Despojo (17-09-26).pdf	Compañía: SR LUZ SA DE CV	
Descripción:	Correo electrónico: jannete.guerrero@congresocdmx.gob.mx	
Cantidad de páginas: 10	Teléfono:	
Estado: Firmado	Dirección IP: 189.146.108.195	
Firmantes: 1	Fecha y hora de emisión	
Huella digital del contenido del documento original:	(America/Mexico_City):	
eb27325113de2a8227d204f60ed8d04747dfe4ee00edb86424aa19c0eaa0708	11/09/2026 12:57	
Huella digital del contenido del documento firmado:		
4605bcce695d2f83ad18a4e2bcc2e4c5886eede49705750d044727b35d77f0aa		

Constancia de conservación del documento firmado	
Información de la constancia NOM-151	Información del emisor de la constancia NOM-151
Fecha de emisión:	Prestador de Servicios de Certificación (PSC):
11/09/2026 18:59:24 UTC (11/09/2026 12:59:24 Hora local de la Ciudad de México)	PSC WORLD S.A. DE C.V.
Nombre y extensión:	Certificado PSC válido desde: 2017-07-19
d07b4983-0e92-4f61-8baa-4c33680ae691.cons	Certificado PSC válido hasta: 2029-07-19
Huella digital contenida en la constancia:	
4605bcce695d2f83ad18a4e2bcc2e4c5886eede49705750d044727b35d77f0aa	

Firmantes		
Firmante 1. Jannete Guerrero Maya		
Atributos	Firma	Fecha
Tipo de actuación: Por su Propio	ID: 6AA44F860307DA48102076FD	Enviado: 11/09/2026
Derecho	IP: 189.146.108.195	12:58:59
Compañía:		Aceptó Aviso de
Método de notificación: Correo		Privacidad: 11/09/2026
Correo:		12:59:14
jannete.guerrero@congresocdmx.gob.mx		Visto: 11/09/2026 12:59:18
Teléfono:		Confirmado:
Emisor de la firma electrónica:	Firma con texto Jannete Guerrero Maya	11/09/2026 12:59:18.604
Dibujada en dispositivo		Firmado:
Plataforma: https://app.con-certeza.mx		11/09/2026 12:59:18.631

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

