



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

El que suscribe **ANDRÉS ATAYDE RUBIOLO**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional en la Tercera Legislatura del Honorable Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, Apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, apartados A, numeral 1, D, inciso a) y E, numeral 1, y 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12, fracción II, y 13, fracción LXIV, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y 5, fracción I, 82, 95, fracción II, y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración de esta Soberanía la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN EL ARTÍCULO 806 BIS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LOS ARTÍCULOS 7 TER, 27 BIS, 103 BIS Y 225 BIS A LA LEY DEL NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE PREVENCIÓN DEL DESPOJO Y MECANISMO DE REPARACIÓN CIVIL EXPEDITA**, al tenor de lo siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Ser víctima de un despojo en la Ciudad de México no termina cuando concluye el proceso penal. Para la persona afectada, la afectación patrimonial persiste hasta que obtiene la restitución del bien y la reparación del daño que la privación ilegal de la posesión le ocasionó; y esa reparación no cuenta hoy con una vía jurídica expedita.

El 21 de noviembre de 2025 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el decreto que reformó y adicionó los artículos 237, 238 y 238 Bis del Código Penal para el Distrito Federal, el artículo 41 de la Ley Registral para la Ciudad de México, los artículos 34 y 103 de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, y el artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal, endureciendo las penas y ampliando los agravantes del delito de despojo.

Esa reforma resolvió, en el plano penal sustantivo, la aparente insuficiencia normativa señalada hasta entonces. Sin embargo, dejó intacto el problema que esta iniciativa atiende: ninguna de las vías existentes ofrece a la persona despojada una reparación civil pronta y cuantificable del daño patrimonial y moral sufrido.

VÍA EXISTENTE	QUÉ OFRECE	POR QUÉ ES INSUFICIENTE FRENTE AL DESPOJO
Interdicto posesorio (Código de Procedimientos Civiles)	Protección sumaria de la posesión frente a perturbaciones o despojo reciente.	Solo protege la posesión misma; no cuantifica ni repara el daño patrimonial o moral causado por la privación.



VÍA EXISTENTE	QUÉ OFRECE	POR QUÉ ES INSUFICIENTE FRENTE AL DESPOJO
Acción reivindicatoria (propietario)	Recuperación de la propiedad frente a quien posee sin derecho.	Es una vía ordinaria, sin plazos acotados ni mecanismo de cuantificación del daño; puede prolongarse varios años.
Vía penal (reparación del daño como consecuencia de la condena)	Reparación del daño ligada a la sentencia condenatoria.	Obliga a esperar la conclusión del proceso penal; con una tasa de judicialización inferior al 2% de las carpetas abiertas, la reparación queda supeditada a un resultado estadísticamente excepcional.
Artículo 806 del Código Civil (vigente)	Presunción de mala fe del poseedor derivada de actos simulados; nulidad de los actos que encubran el despojo.	No establece procedimiento, plazos ni criterios de cuantificación del daño: la presunción existe, pero carece de vía de ejecución civil.

La doctrina especializada del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM ha identificado con precisión esta insuficiencia estructural del sistema de protección posesoria mexicano: ni el interdicto, ni la acción reivindicatoria, ni la denuncia penal ofrecen, por sí solos, «**una solución rápida y eficaz**» frente al despojo¹. Esta iniciativa no crea una vía adicional que compita con esas tres; construye, dentro del propio Código Civil, el cauce procesal que permite hacer valer la presunción de mala fe que el artículo 806 ya reconoce.

Los defectos concretos del marco vigente son los siguientes:

a) Ausencia de procedimiento. El artículo 806 vigente establece presunciones de mala fe y declara la nulidad de los actos simulados, pero no indica ante qué vía, en qué plazo ni bajo qué carga probatoria puede la persona despojada hacer valer esas presunciones para obtener una reparación.

b) Ausencia de criterios de cuantificación. El Código Civil para el Distrito Federal no distingue, para el caso específico del despojo, entre daño emergente, lucro cesante y daño moral, ni establece un método de actualización del monto reclamado, lo que en la práctica traslada al litigante la carga de construir, caso por caso, una teoría de cuantificación sin parámetro legal.

c) Ausencia de vía de ejecución sobre la responsabilidad notarial. La reforma de noviembre de 2025 modificó los artículos 34 y 103 de la Ley del Notariado para la Ciudad de México para responsabilizar a la persona notaria que interviene en actos simulados de despojo, pero no indica sobre qué bien o garantía se hace efectiva esa responsabilidad. La doctrina notarial es enfática en que la garantía que todo notario debe constituir para el ejercicio de su función carece de utilidad si la ley no ordena expresamente que se aplique, de preferencia, al pago de la

¹María de la Paz Agudín Colmenares, "La protección de la posesión en el sistema jurídico mexicano", Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, p. 463. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/4/1943/25.pdf>



responsabilidad civil declarada en su contra². Sin esa instrucción expresa, la responsabilidad notarial reconocida desde 2025 es, en los hechos, inejecutable.

d) Tiempos de recuperación incompatibles con la urgencia del daño. De acuerdo con el diagnóstico gubernamental presentado el 5 de agosto de 2026 por la Jefatura de Gobierno, la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México y el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, el tiempo promedio de recuperación material de un inmueble despojado puede alcanzar cuatro años, incluso en los casos que culminan favorablemente para la persona afectada.

e) Ausencia de deberes de prevención verificables y de un régimen sancionador administrativo específico. La Ley del Notariado para la Ciudad de México regula de manera general los deberes de diligencia, legalidad y conservación documental de la persona notaria, pero no define obligaciones operativas y auditables de verificación reforzada para los actos traslativos de dominio sobre inmuebles, ni un catálogo de infracciones administrativas específico para su incumplimiento. La responsabilidad civil que corrige el defecto c) opera solo después de consumado el daño; sin deberes preventivos verificables y sin consecuencia administrativa autónoma, la Ley carece de un primer nivel de control anterior al daño.

Esta iniciativa no reforma nuevamente el tipo penal de despojo, cuya suficiencia normativa ya fue atendida por la reforma de 2025. Su objeto es exclusivamente cerrar el vacío de ejecución civil que esa reforma dejó abierto en el artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal y en la Ley del Notariado para la Ciudad de México.

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

El despojo de vivienda en la Ciudad de México tiene un componente de género verificable. De acuerdo con cifras del Instituto para el Envejecimiento Digno, siete de cada diez víctimas de despojo de vivienda documentadas en 2024 fueron mujeres, con especial incidencia entre mujeres adultas mayores y viudas que permanecen en la posesión material del inmueble familiar sin haber regularizado la titularidad a su nombre³.

Esta iniciativa incorpora perspectiva de género de manera indirecta pero verificable, en dos elementos de su diseño: primero, la reparación integral que prevé el artículo 806 Bis incluye expresamente el daño moral, concepto especialmente relevante cuando la despojada es una mujer adulta mayor que pierde, junto con el inmueble, su entorno de cuidado y su red de apoyo; segundo, la providencia precautoria de resguardo con plazo de cuarenta y ocho horas responde a la urgencia que revela el propio diagnóstico institucional, en el que la vulnerabilidad económica y física de las víctimas —mayoritariamente mujeres de edad avanzada— hace que cada día de demora agrave el daño. El diseño no introduce una categoría de género como requisito de

²Octavio Rivera Farber, "La Responsabilidad Civil del Notario", Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM / Colegio de Notarios de la Ciudad de México, 1996, p. 119: "El monto de la garantía notarial, cuando se haga efectiva, se aplicará de preferencia al pago de la responsabilidad civil". <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/12/5715/8.pdf>

³Instituto para el Envejecimiento Digno (INED), citado en "Adultos mayores sufren despojos de vivienda en CDMX; principales víctimas son mujeres, señalan expertos", El Heraldo de México, 9 de octubre de 2025. <https://heraldodemexico.com.mx/nacional/2025/10/9/adultos-mayores-sufren-despojos-de-vivienda-en-cdmx-principales-victimas-son-mujeres-senalan-expertos-736247.html>



acceso: opera de manera general y abstracta, pero su efecto es diferenciadamente favorable para el grupo sobrerrepresentado entre las víctimas.

III. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN

Antes de exponer los dos bloques normativos conviene precisar la naturaleza jurídica de las medidas que se proponen. Ninguna de las disposiciones de este Decreto crea un delito, una presunción de responsabilidad, una obligación sustantiva nueva ni una vía procesal propia. El despojo continúa exigiendo su acreditación conforme a las reglas generales —sentencia penal condenatoria firme, resolución judicial firme de extinción de dominio, o cualquier otra resolución judicial firme, dictada por autoridad jurisdiccional competente, que determine de manera expresa la existencia del acto de despojo—; y la responsabilidad de la persona notaria continúa rigiéndose por los artículos 34 y 103 de la Ley del Notariado, tal como quedaron tras la reforma de 2025. Lo que este Decreto adiciona es, en lo sustantivo, el derecho a la reparación integral del daño —con sus propios criterios de cuantificación— y el mecanismo de ejecución sobre la garantía notarial; en lo procesal, la tramitación de ese derecho se remite al ordenamiento que corresponda conforme al Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, de manera que este Decreto permite hacer valer, en tiempos razonables y sin invadir la competencia procesal reservada a la Federación, derechos que la legislación vigente ya reconoce mas no instrumenta.

Esta precisión no es retórica: al no crear responsabilidad sustantiva nueva, las medidas no están sujetas al escrutinio reforzado propio de una norma que amplía el catálogo de conductas sancionables, sino al escrutinio ordinario de razonabilidad procesal, que exige que el nuevo procedimiento sea accesible, previsible y proporcional a la urgencia del daño que atiende.

1. Código Civil para el Distrito Federal — artículo 806 Bis (adición)

Se adiciona un artículo 806 Bis que reconoce el derecho sustantivo de la persona despojada a la reparación integral del daño derivado de actos de despojo ya acreditados mediante resolución judicial firme, cuya tramitación se sujeta al procedimiento que corresponda conforme al Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares y, en tanto éste no resulte aplicable en la Ciudad de México, al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El ejercicio de la acción no está condicionado al inicio, continuación o conclusión de un procedimiento distinto de aquel en el que se hubiere dictado la resolución que acredita el despojo. La reparación integral comprende daño emergente, lucro cesante y daño moral, con criterios de cuantificación objetivos —valor comercial actualizado, valor de mercado de arrendamiento de bienes comparables, actualización conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor— que cierran precisamente el vacío que la doctrina de la UNAM identifica como la causa de que ninguna vía existente resulte «rápida y eficaz» frente al despojo.

Acreditados los presupuestos del artículo, la solicitud de providencias precautorias de resguardo del inmueble deberá atenderse con carácter prioritario y resolverse, como estándar de actuación, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a su presentación, conforme a las reglas sobre providencias precautorias del ordenamiento procesal aplicable, estándar consistente



con el que la propia Fiscalía General de Justicia ya aplica administrativamente para el aseguramiento de inmuebles en casos con evidencia clara.

2. Ley del Notariado para la Ciudad de México — artículo 7 Ter (principio de prevención y reparación)

Se adiciona un artículo 7 Ter que incorpora, como principio general de la Ley, el deber de las autoridades notariales y de las personas notarias de prevenir actos que afecten ilícitamente la propiedad o posesión de bienes inmuebles, y reconoce que quien resienta un daño derivado del incumplimiento de deberes notariales tiene derecho a reclamar su reparación integral conforme al Código Civil para el Distrito Federal, tramitada conforme al ordenamiento procesal aplicable. Este artículo no crea, por sí mismo, ninguna vía procesal: enuncia el principio del que derivan tanto los deberes preventivos de los artículos 27 Bis y 225 Bis como el mecanismo reparador ya desarrollado en el artículo 103 Bis.

3. Ley del Notariado para la Ciudad de México — artículo 27 Bis (debida diligencia reforzada)

Se adiciona un artículo 27 Bis que traduce el principio de prevención en obligaciones operativas y auditables: verificar la identidad de las personas comparecientes con más de una fuente cuando existan indicadores de riesgo; comprobar la vigencia y suficiencia de poderes y representación; consultar el folio real y las alertas registrales inmediatamente antes de autorizar el instrumento; conservar evidencia de las verificaciones practicadas; informar discrepancias relevantes a las personas comparecientes; y abstenerse de autorizar el instrumento cuando existan indicios objetivos y no aclarados de suplantación, falsedad documental o simulación. El artículo cierra, además, con reglas de protección de datos personales para el tratamiento de la información biométrica, patrimonial y registral que estas verificaciones suponen, atendiendo a los principios de finalidad, minimización, conservación, seguridad, trazabilidad y acceso restringido.

4. Ley del Notariado para la Ciudad de México — artículo 103 Bis (adición)

Se adiciona un artículo 103 Bis que define un estándar cerrado de imputación para la responsabilidad civil solidaria de la persona notaria en actos de despojo: incumplimiento doloso o culposo de un deber específico de verificación, diligencia o legalidad; contribución causal y directa de ese incumplimiento a la autorización, formalización o fe de un acto simulado; y ausencia de causa de exclusión o reducción de responsabilidad. Este diseño evita que la sola intervención notarial en el acto simulado dé lugar a una responsabilidad automática, y exige acreditar los mismos elementos —conducta antijurídica, daño cierto, nexo causal y factor de atribución— que la responsabilidad civil exige con carácter general.

Acreditada esa responsabilidad, el artículo 103 Bis ordena, de manera expresa, que la reparación integral del daño se haga efectiva sobre la garantía que esta Ley exige constituir a las personas notarias para el ejercicio de su función, hasta el monto de dicha garantía, con responsabilidad patrimonial de la persona notaria por el excedente. Esta adición traduce en texto legal expreso el principio que la doctrina notarial mexicana reconoce desde hace tres décadas:



que el monto de la garantía notarial, cuando se hace efectiva, debe aplicarse *de preferencia* al pago de la responsabilidad civil, y no permanecer como una previsión sin cauce de ejecución⁴.

Esta adición es además congruente con la postura institucional que el propio gremio notarial de la Ciudad de México ha asumido frente al problema del despojo. El Colegio de Notarios de la Ciudad de México ha reconocido públicamente que el despojo inmobiliario —incluido el que se vale de instrumentos notariales simulados o irregulares— constituye una prioridad de atención institucional, y ha impulsado, a través de su campaña «Escudo Protector», mecanismos de verificación reforzada de identidad y de titularidad previos a la fe pública notarial⁵.

El artículo 103 Bis que se propone no sustituye ni duplica esas medidas preventivas de origen gremial, sino que provee su correlato reparador: cuando, a pesar de esos controles, se acredite judicialmente que una persona notaria incurrió en responsabilidad civil solidaria por un acto de despojo, la reparación del daño deja de depender de la solvencia personal de quien lo autorizó y se hace exigible sobre la garantía que la propia Ley del Notariado ya le obliga a mantener vigente.

5. Ley del Notariado para la Ciudad de México — artículo 225 Bis (infracciones administrativas)

Se adiciona un artículo 225 Bis que tipifica, con un catálogo cerrado, las infracciones administrativas derivadas del incumplimiento de los deberes de verificación del artículo 27 Bis — omitir sin causa justificada las verificaciones exigidas, no conservar evidencia de las consultas practicadas, autorizar un instrumento pese a discrepancias objetivas no aclaradas, alterar u ocultar constancias de verificación, e incumplir los protocolos obligatorios de prevención de suplantación o fraude— y remite su procedimiento, autoridad investigadora y autoridad resolutora al régimen general de infracciones y sanciones ya previsto en esta Ley, con reglas propias de graduación. Esta vía administrativa es independiente de la responsabilidad civil del artículo 103 Bis y de la responsabilidad penal que, en su caso, corresponda, pero el propio artículo 225 Bis precisa que esa independencia de vías no autoriza más de una sanción administrativa por los mismos hechos, fundamento y persona infractora.

Consistente con el diagnóstico competencial expuesto en el apartado IV, este Decreto no crea en la Ley del Notariado una vía, un mecanismo de acreditación ministerial, reglas probatorias ni un plazo de prescripción propios para la reparación civil expedita: esas materias, por ser procesales, permanecen remitidas al artículo 806 Bis del Código Civil y al ordenamiento procesal aplicable. La Ley del Notariado se limita así a lo que es su objeto natural —deberes preventivos, responsabilidad sustantiva y disciplina administrativa de la función notarial—, sin regular, así sea incidentalmente, el procedimiento judicial por el que esos derechos se hacen valer.

⁴Octavio Rivera Farber, op. cit., p. 119. El mismo autor advierte que, en distintas legislaciones estatales, el monto de la garantía notarial ha quedado desactualizado por la depreciación monetaria, razón por la cual el artículo 103 Bis que se propone no fija un monto, sino que remite a la garantía vigente conforme a la Ley del Notariado y a su actualización periódica por la autoridad competente.

⁵Colegio de Notarios de la Ciudad de México, "Postura institucional del notariado capitalino sobre el despojo", 30 de julio de 2026.
<https://colegiodenotarios.org.mx/postura-institucional-notariado-cdmx-sobre-despojo>



PROPORCIONALIDAD DE LA PROVIDENCIA PRECAUTORIA Y DE LA EJECUCIÓN SOBRE LA GARANTÍA NOTARIAL

El diagnóstico institucional disponible advierte, con razón, que cualquier mecanismo de restitución o resguardo acelerado exige distinguir entre los casos con evidencia objetiva suficiente y aquellos en los que subsiste una controversia posesoria o dominical genuina, para no convertir la urgencia en una fuente de afectaciones al debido proceso. El diseño del artículo 806 Bis atiende expresamente esa exigencia mediante un filtro de acceso, no mediante la reducción de garantías procesales:

Fin legítimo. Proteger de manera oportuna el patrimonio y la integridad moral de la persona despojada, evitando que el tiempo de espera de la vía ordinaria —hasta cuatro años— agrave el daño ya causado.

Idoneidad. Una providencia precautoria de resguardo resuelta en cuarenta y ocho horas es apta para impedir que, mientras se sustancia el juicio de reparación, el bien sea enajenado, gravado o alterado en perjuicio de la persona actora.

Necesidad. No existe hoy una vía alternativa igual de eficaz: el interdicto protege la posesión pero no repara el daño; la vía penal condiciona la reparación a una judicialización que ocurre en menos del 2% de los casos.

Proporcionalidad en sentido estricto. A diferencia de un mecanismo abierto a cualquier alegación de despojo, el artículo 806 Bis exige como presupuesto de procedencia que el despojo ya esté judicialmente acreditado —sentencia condenatoria firme, resolución de extinción de dominio, o cualquier otra resolución judicial firme, dictada por autoridad jurisdiccional competente, que determine de manera expresa la existencia del acto de despojo—, de manera que la persona demandada no enfrenta, en la acción civil, una controversia abierta sobre si hubo o no despojo, sino exclusivamente sobre la cuantía de la reparación y, en su caso, sobre la responsabilidad solidaria de la persona notaria llamada a juicio. Ese mismo filtro de acreditación previa opera respecto de la ejecución sobre la garantía notarial: solo procede cuando la responsabilidad civil solidaria de la persona notaria haya sido declarada en sentencia.

IV. FUNDAMENTO LEGAL Y, EN SU CASO, SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD

El artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce el derecho de toda persona a que se le administre justicia por tribunales expeditos, en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. El artículo 1º constitucional, en relación con los artículos 8 y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, reconoce el derecho a un recurso judicial efectivo.

La Corte Interamericana de Derechos Humanos ha sostenido de manera constante, al amparo del artículo 63.1 de la propia Convención, que toda violación de una obligación internacional que haya producido daño comporta el deber de repararlo de manera integral y por



la vía más expedita posible; esta iniciativa traduce ese estándar convencional al ámbito de la legislación civil local.

En un plano análogo, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver el amparo directo en revisión 1913/2017, bajo la ponencia de la Ministra Norma Lucía Piña Hernández, sostuvo que la responsabilidad por actividad irregular del Estado se actualiza cuando concurren un daño efectivo, evaluable económicamente e individualizado; la imputabilidad de dicho daño a una actuación «*de manera ilegal o anormal, sin atender a condiciones normativas o parámetros administrativos*»⁶; y un nexo causal entre ambos.

Aunque ese criterio se formuló para la responsabilidad patrimonial del Estado, su estructura —daño individualizado, imputabilidad por apartamiento del estándar de conducta exigible y nexo causal— es la misma que el artículo 806 Bis exige acreditar en sede civil para la reparación derivada de despojo, y la misma que sustenta la extensión de esa lógica a la responsabilidad solidaria de la persona notaria que se aparta de los estándares de verificación que la Ley del Notariado le impone.

En el ámbito local, el artículo 9, apartado E, de la Constitución Política de la Ciudad de México⁷ reconoce el derecho a la vivienda adecuada y ordena a las autoridades garantizar la certeza jurídica en su tenencia; ese mandato de certeza jurídica queda incompleto si, una vez acreditado un despojo, la persona afectada no cuenta con una vía cierta y expedita para obtener la reparación del daño patrimonial y moral sufrido. Los artículos 14 y 16 constitucionales, relativos a los principios de legalidad y seguridad jurídica, se fortalecen mediante la incorporación permanente al Código Civil de un procedimiento con plazos y criterios de cuantificación objetivos, en sustitución de la indeterminación actual.

Esta iniciativa se ciñe, además, a la distribución de competencias que la Constitución General traza entre la legislación civil sustantiva, de carácter local, y la legislación procesal civil y familiar, reservada en exclusiva a la Federación. El artículo 73, fracción XXX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, adicionado mediante el decreto de reforma en materia de justicia cotidiana publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de septiembre de 2017⁸, faculta al Congreso de la Unión para expedir la legislación única en materia procesal civil y familiar, facultad de la que derivó el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares.

Por ello, el artículo 806 Bis que se propone no crea una vía procesal: reconoce un derecho sustantivo (la reparación integral del daño por despojo, con sus propios criterios de cuantificación) y remite expresamente su tramitación al ordenamiento procesal que resulte aplicable, sin regular

⁶Suprema Corte de Justicia de la Nación, Primera Sala, Amparo Directo en Revisión 1913/2017, ponencia de la Ministra Norma Lucía Piña Hernández. https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/listas/documento_dos/2018-01/ADR-1913-2017-180125.pdf

⁷Constitución Política de la Ciudad de México, artículo 9, apartado E, numeral 1: reconoce el derecho a una vivienda adecuada y ordena a las autoridades adoptar medidas para asegurar, entre otros extremos, "la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda". Texto vigente: <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/leyes/constitucion>; véase también <https://leyes-mx.com/constitucion-ciudad-de-mexico/9.htm>.

⁸Decreto por el que se reforman y adicionan los artículos 16, 17 y 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de justicia cotidiana, Diario Oficial de la Federación, 15 de septiembre de 2017. https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5497456&fecha=15/09/2017. Véase también, sobre el alcance de la legislación única resultante, Escuela Libre de Derecho, "Algunas consideraciones sobre el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares", Revista de Investigaciones Jurídicas, núm. 47. <https://www.eld.edu.mx/Revista-de-Investigaciones-Juridicas/RIJ-47/Capitulos/15.-ALGUNAS-CONSIDERACIONES-SOBRE-EL-CODIGO-NACIONAL-DE-PROCE.pdf>



etapas, plazos procesales, recursos ni formas de notificación, materias que corresponden en exclusiva a la legislación procesal única.

En la Ciudad de México, la aplicación del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares se ha declarado de manera escalonada, y ese calendario ha sido objeto de sucesivas modificaciones: la declaratoria de vigencia de mayo de 2025 fijó el 1 de junio de 2026 para la jurisdicción voluntaria, las providencias precautorias y el juicio ejecutivo civil oral, y el 15 de noviembre de 2026 para la vía ordinaria civil oral y los demás juicios⁹; posteriormente, por acuerdo del Pleno del Congreso de la Ciudad de México de mayo de 2026, a propuesta del Poder Judicial de la Ciudad de México, la entrada en vigor de esas dos etapas se difirió al 1 de abril de 2027¹⁰.

Esta sucesión de aplazamientos —tres calendarios distintos en poco más de un año— confirma la conveniencia de que el artículo 806 Bis y su régimen transitorio no incorporen una fecha fija, sino una remisión dinámica a la declaratoria de vigencia que en cada momento resulte aplicable, de manera que el Decreto no quede desactualizado ante un nuevo aplazamiento. El Transitorio Segundo de este Decreto se formula conforme a esa técnica.

El régimen sancionador que introduce el artículo 225 Bis se ciñe a las garantías que los artículos 14 y 16 constitucionales exigen de toda facultad sancionadora administrativa: tipicidad de las conductas infractoras, procedimiento con audiencia y defensa previo a la sanción, graduación conforme a criterios objetivos, y prohibición expresa de imponer más de una sanción administrativa por los mismos hechos, fundamento y persona infractora.

El tratamiento de datos personales que exige la debida diligencia reforzada del artículo 27 Bis se sujeta, a su vez, al párrafo segundo del artículo 16 constitucional y a los principios de finalidad, minimización, conservación, seguridad, trazabilidad y acceso restringido que la legislación de protección de datos personales impone a todo responsable que trate información biométrica o patrimonial.

Esta iniciativa no incide en los elementos esenciales de contribución alguna ni establece exención, subsidio o condonación de naturaleza fiscal; se trata de una reforma sustantiva de derecho civil y notarial, por lo que no le son aplicables las restricciones que el artículo 122, apartado A, base V, párrafo quinto, de la Constitución General establece para la materia de contribuciones inmobiliarias.

⁹Congreso de la Ciudad de México, comunicado "Modifican entrada en vigor de plazos clave del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares para 2026", 29 de mayo de 2025. <https://www.congresocdmx.gob.mx/comsoc-modifican-entrada-vigor-plazos-clave-codigo-nacional-procedimientos-civiles-y-familiares-2026-6379-1.html>; reproducido en "Congreso de CDMX pospone hasta 2026 plazos del Código de Procedimientos Civiles y Familiares", MVS Noticias, 29 de mayo de 2025. <https://mvsnoticias.com/nacional/cdmx/2025/5/29/congreso-de-cdmx-pospone-hasta-2026-plazos-del-codigo-de-procedimientos-civiles-familiares-688027.html>

¹⁰Congreso de la Ciudad de México, comunicado "Modifican entrada en vigor de plazos clave del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares para 2026", 26 de mayo de 2026 (acuerdo del Pleno, por unanimidad, a propuesta del Poder Judicial de la Ciudad de México, que difiere las etapas segunda y tercera al 1 de abril de 2027). <https://www.congresocdmx.gob.mx/comsoc-modifican-entrada-vigor-plazos-clave-codigo-nacional-procedimientos-civiles-y-familiares-2026-6379-1.html>; véase también "Aplazan hasta abril de 2027 entrada en vigor de segunda y tercera etapa del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares en CDMX", El Universal, 26 de mayo de 2026, <https://www.eluniversal.com.mx/metropoli/aplazan-hasta-abril-de-2027-entrada-en-vigor-de-segunda-y-tercera-etapa-del-codigo-nacional-de-procedimientos-civiles-y-familiares-en-cdmx/>; y Poder Judicial de la Ciudad de México, "Propone PJCDMX diferir entrada en operación de las etapas 2 y 3 del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares", 29 de abril de 2026, <https://poderjudicialcdmx.gob.mx/2026/04/29/propone-pjcdmx-diferir-entrada-en-operacion-de-las-etapas-2-y-3-del-codigo-nacional-de-procedimientos-civiles-y-familiares/>.



V. IMPACTO NORMATIVO EN LOS ORDENAMIENTOS CORRESPONDIENTES

V.1. Ordenamientos que se reforman por virtud de este Decreto

ORDENAMIENTO	PRECEPTO	EFFECTO NORMATIVO
Código Civil para el Distrito Federal	Artículo 806 Bis (adición)	Reconoce el derecho sustantivo a la reparación integral del daño por despojo, con criterios propios de cuantificación, cuya tramitación se sujeta al Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares o, en su caso, al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y prevé la procedencia de providencias precautorias de resguardo en cuarenta y ocho horas.
Ley del Notariado para la Ciudad de México	Artículo 7 Ter (adición)	Incorpora el principio general de prevención de actos que afecten ilícitamente la propiedad o posesión de inmuebles, y el derecho a la reparación integral conforme al Código Civil, del que derivan los artículos 27 Bis, 103 Bis y 225 Bis.
Ley del Notariado para la Ciudad de México	Artículo 27 Bis (adición)	Establece deberes operativos y auditables de debida diligencia reforzada en actos traslativos de dominio sobre inmuebles, con reglas de protección de datos personales para las verificaciones que exige.
Ley del Notariado para la Ciudad de México	Artículo 103 Bis (adición)	Fija el estándar de imputación de la responsabilidad civil solidaria de la persona notaria y ordena su ejecución sobre la garantía notarial, con registro ante el Consejo de Notarios para efectos disciplinarios.
Ley del Notariado para la Ciudad de México	Artículo 225 Bis (adición)	Tipifica las infracciones administrativas derivadas del incumplimiento del artículo 27 Bis, remite su procedimiento al régimen general de sanciones de la Ley, y prohíbe la doble sanción administrativa por los mismos hechos.

V.2. Instrumentos administrativos con efecto derivado (no requieren reforma legislativa)

INSTRUMENTO	AUTORIDAD COMPETENTE	ACTUACIÓN REQUERIDA
Acuerdos generales de tramitación	Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México	Emitir los acuerdos, criterios y formatos necesarios para la tramitación, conforme al ordenamiento procesal aplicable, de las acciones y providencias precautorias previstas en el artículo 806 Bis, incluida su presentación electrónica, y asignar su conocimiento a la unidad de jueces especializados ya anunciada.
Verificación de garantías notariales	Consejo de Notarios de la Ciudad de México y autoridad competente en materia notarial	Verificar que las garantías vigentes de las personas notarias en ejercicio sean suficientes para los efectos del artículo 103 Bis.
Protocolo de debida diligencia reforzada	Colegio de Notarios de la Ciudad de México y autoridad competente en materia notarial	Emitir el protocolo operativo, los formatos y los criterios de interoperabilidad registral necesarios para que las personas notarias cumplan las verificaciones del artículo 27 Bis, y capacitar a sus agremiados.



INSTRUMENTO	AUTORIDAD COMPETENTE	ACTUACIÓN REQUERIDA
Procedimiento de infracciones administrativas	Autoridad competente en materia notarial	Adecuar el procedimiento y los criterios de graduación ya previstos en la Ley del Notariado para dar cauce a las infracciones tipificadas en el artículo 225 Bis.

V.3. Disposiciones que quedan sin efecto

No aplica. El presente Decreto no deroga ni abroga disposición alguna: ambas adiciones son compatibles con el texto vigente del artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal y con el de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, tal como quedaron tras la reforma publicada el 21 de noviembre de 2025.

VI. IMPACTO OPERATIVO Y ESTIMACIÓN DE LA CARGA JUDICIAL POTENCIAL

A diferencia de una reforma fiscal, esta iniciativa no tiene impacto recaudatorio que estimar; el ejercicio equivalente es dimensionar la carga judicial adicional que las acciones de reparación integral del daño previstas en el artículo 806 Bis podrían representar para el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, con el fin de que la unidad de jueces especializados ya anunciada pueda planear su capacidad de atención. Los resultados que se presentan constituyen una estimación paramétrica y no una proyección oficial de carga de trabajo.

VI.1. Parámetros y fuentes

PARÁMETRO	VALOR	FUENTE
Casos atendidos por el Gabinete de Prevención y Atención contra el Despojo (13 meses, a agosto de 2026)	1,032	Diagnóstico gubernamental, 5 de agosto de 2026 (Jefatura de Gobierno, FGJCDMX y TSJCDMX).
Despojos confirmados en el mismo periodo	388 (≈358 anualizados)	Ídem.
Carpetas de investigación acumuladas, 2020–abril 2026	25,018	Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México.
Inmuebles restituidos en 2025	430	Ídem.
Sentencias de extinción de dominio obtenidas en 2025	41	Ídem.
Tasa de judicialización sobre carpetas abiertas	Inferior al 2%	Ídem.
Tiempo promedio de recuperación material del inmueble	Hasta 4 años	Ídem.

VI.2. Estimación paramétrica de demandas potenciales bajo el artículo 806 Bis

El artículo 806 Bis exige, como presupuesto de procedencia, que el despojo ya esté judicialmente acreditado. El universo de referencia más cercano a ese presupuesto son los casos



con determinación firme favorable a la persona afectada: para 2025, 430 inmuebles restituidos y 41 sentencias de extinción de dominio, esto es, un universo aproximado de 470 casos anuales con acreditación firme. El simulador aplica tres escenarios de ejercicio de la acción civil sobre ese universo:

ESCENARIO	% QUE EJERCE LA ACCIÓN	DEMANDAS ESTIMADAS / AÑO	CARGA POR JUEZ (UNIDAD DE 20)
Conservador	15%	≈ 70	≈ 3.5 asuntos/juez/año
Medio	35%	≈ 165	≈ 8.3 asuntos/juez/año
Alto	60%	≈ 280	≈ 14 asuntos/juez/año

Aun en el escenario alto, la carga adicional por juez especializado resulta compatible con la operación ordinaria de un juzgado civil, lo que sustenta la estimación de impacto presupuestal no relevante señalada en el apartado IV. El subconjunto de esas demandas en que además se llame a juicio a una persona notaria por responsabilidad civil solidaria no puede cuantificarse con la información pública disponible, por lo que el Artículo Transitorio Octavo de este Decreto solicita al Tribunal Superior de Justicia y a la Fiscalía General de Justicia reportar esa cifra de manera desagregada.

VI.3. Efectos no cuantificados en la estimación

La estimación anterior es deliberadamente conservadora porque no incorpora el efecto disuasivo que la ejecución expresa sobre la garantía notarial puede tener en la reducción de nuevos actos de despojo facilitados por intervención notarial, ni la reducción de litigio prolongado que hoy consume, en promedio, hasta cuatro años de recursos judiciales por caso. De manera análoga a como la omisión prolongada de mantenimiento y supervisión puede derivar en responsabilidad patrimonial objetiva y directa del Estado cuando los particulares «no tienen el deber jurídico de soportar» el daño resultante, la ausencia de una vía civil expedita traslada hoy a la persona despojada una carga que no le corresponde soportar sin remedio oportuno¹¹.

VI.4. Impacto presupuestario y regulatorio de los deberes de prevención

A diferencia de los artículos 806 Bis y 103 Bis, que no requieren estructura administrativa nueva, la afirmación de impacto presupuestal no relevante no puede extenderse sin matices a los deberes de debida diligencia reforzada del artículo 27 Bis: su cumplimiento supone, para las notarías, costos de consultas registrales adicionales, conservación digital de evidencia, autenticación y capacitación, y para el Colegio de Notarios y la autoridad competente en materia notarial, la emisión de protocolos y, en su caso, de mecanismos de interoperabilidad con el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Estos costos son proporcionales al objetivo de prevención del fraude inmobiliario y pueden absorberse dentro de la operación ordinaria de la función notarial y de la supervisión ya existente, pero su cuantificación específica excede la información pública disponible para esta iniciativa. Por ello, el Artículo Transitorio Sexto de este

¹¹María Zaragoza Sigler, "Responsabilidad patrimonial de la Ciudad de México en el colapso de la Línea 12", Revista de Investigaciones Jurídicas, Escuela Libre de Derecho, núm. 45, 2021. <https://www.eld.edu.mx/Revista-de-Investigaciones-Juridicas/RIJ-45/Capitulos/23.-responsabilidad-patrimonial-de-la-ciudad-de-mexico-en-el-colapso-de-la-linea-12.pdf>



Decreto prevé un plazo de implementación gradual y solicita opinión técnica al Colegio de Notarios y a la autoridad competente en materia notarial antes de la emisión del protocolo respectivo.

VII. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO¹²

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN EL ARTÍCULO 806 BIS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LOS ARTÍCULOS 7 TER, 27 BIS, 103 BIS Y 225 BIS A LA LEY DEL NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE PREVENCIÓN DEL DESPOJO Y MECANISMO DE REPARACIÓN CIVIL EXPEDITA.

VIII. ORDENAMIENTOS A MODIFICAR

Ambas disposiciones son adiciones: no modifican ni suprimen párrafo alguno de los artículos vigentes. Por esa razón, y a diferencia de una reforma que reordena una enumeración extensa, no es necesario reproducir el texto vigente con la técnica de elipsis sobre contenido no tocado: basta con reproducir íntegramente el artículo vigente —que en el caso del artículo 806 del Código Civil ya incorpora la reforma de noviembre de 2025— junto con el texto íntegro que se propone adicionar.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
ARTÍCULO 806.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndese por título la causa generadora de la posesión. (...) Se presumirá la mala fe cuando la posesión derive de un acto jurídico simulado o de un título que el poseedor sabía o debía saber inválido, en términos del capítulo respectivo. También se presumirá la mala fe cuando la posesión derive de un contrato que conste en escritura pública y no se haya inscrito con el fin de obtener un beneficio indebido o perjudicar a un tercero. Se declarará nulo todo acto jurídico que tenga como fin encubrir un despojo mediante simulación contractual en términos del capítulo respectivo. (Texto conforme al Decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 21 de noviembre de 2025. No prevé procedimiento de reparación ni criterios de cuantificación del daño.)	ARTÍCULO 806 BIS.- La persona afectada por un despojo tiene derecho a la reparación integral del daño derivado de dicho acto, cuando su existencia haya sido acreditada mediante sentencia penal condenatoria firme, resolución judicial firme de extinción de dominio, o cualquier otra resolución judicial firme, dictada por autoridad jurisdiccional competente, que determine de manera expresa la existencia del acto de despojo. El ejercicio de esta acción no está condicionado al inicio, continuación o conclusión de un procedimiento distinto de aquel en el que se hubiere dictado la resolución que acredita el despojo, y es independiente de las demás acciones civiles, administrativas o penales que por los mismos hechos correspondan. La acción prevista en este artículo es de naturaleza civil sustantiva. Su tramitación se sujetará al procedimiento que corresponda conforme al Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares y, en tanto éste no resulte aplicable en la Ciudad de México conforme a su declaratoria de vigencia, al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Las constancias que obren en una carpeta de investigación o en cualquier otro procedimiento penal, incluidas las que documenten actuaciones o determinaciones del Ministerio Público, podrán ofrecerse como medios de prueba en la acción prevista en este artículo y serán valoradas conforme a las reglas de prueba del ordenamiento procesal aplicable, sin que

¹²Transparencia metodológica: para la revisión de estilo, sistematización de fuentes y técnica legislativa de la presente iniciativa se apoyó con herramientas de inteligencia artificial como medio auxiliar.



	produzcan por sí solas efectos vinculantes sobre la existencia de la responsabilidad civil. La reparación integral del daño comprenderá: I. El daño emergente, entendido como el valor comercial actualizado del inmueble o de los bienes muebles afectados, así como los gastos erogados para la recuperación de la posesión y la acreditación de los hechos; II. El lucro cesante, calculado con base en las rentas o frutos que el inmueble hubiera generado durante el tiempo de la privación ilegal de la posesión, conforme al valor de mercado de arrendamiento de bienes de características similares en la zona; y III. El daño moral, cuando se acredite una afectación a los derechos de la personalidad, a la integridad de la vida familiar o al derecho a la vivienda de la persona afectada, en términos de lo previsto por el capítulo respectivo de este Código y demás disposiciones aplicables. Para la cuantificación del daño emergente y el lucro cesante, la persona juzgadora podrá allegarse de dictamen pericial en valuación inmobiliaria, sin perjuicio de las demás pruebas que ofrezcan las partes. Los montos se actualizarán conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor, desde la fecha en que se produjo el daño hasta aquella en que se realice el pago. Acreditados los presupuestos de este artículo, la solicitud de providencias precautorias de resguardo del inmueble deberá atenderse con carácter prioritario y resolverse, como estándar de actuación, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a su presentación, conforme a los plazos, requisitos, derecho de audiencia posterior de la parte afectada y medios de impugnación que establezca el ordenamiento procesal aplicable, pudiendo la persona juzgadora ordenar, entre otras medidas, el aseguramiento del bien, la anotación preventiva de la demanda ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, y la suspensión de cualquier acto de disposición sobre el inmueble. Las providencias precautorias que se decreten conforme a este artículo deberán preservar los derechos de terceros registrales y de las personas ocupantes de buena fe, evitar su ejecución en horario nocturno o mediante uso desproporcionado de la fuerza, e identificar la presencia de niñas, niños, personas mayores, con discapacidad o en otra situación de vulnerabilidad, a efecto de que la autoridad competente coordine, cuando sea necesario, las medidas de protección social que correspondan, sin que ello condicione la restitución a la persona cuyo derecho haya sido judicialmente acreditado. Cuando de los hechos se desprenda la posible responsabilidad civil solidaria de una persona notaria, en términos del artículo 103 Bis de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, ésta podrá ser llamada a juicio en la misma vía, y la sentencia que se dicte será susceptible de ejecutarse sobre la garantía a que se refiere dicha Ley, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas o penales que correspondan. La acción a que se refiere este artículo prescribe en el plazo de dos años previsto por el artículo 1934 del Código Civil para el Distrito Federal para la responsabilidad civil extracontractual, contado a partir de que la persona afectada tenga conocimiento del daño y de la resolución judicial firme que acredita el despojo, lo que ocurra después. Este plazo se suspende e interrumpe conforme a las reglas generales de prescripción previstas en este Código. La reparación obtenida conforme a este artículo se descontará de cualquier otra cantidad que, por el mismo daño y concepto, hubiere sido efectivamente cubierta a la persona afectada en otra vía, sin perjuicio de que pueda reclamar la diferencia cuando el daño no haya sido resarcido en su totalidad.
--	--

LEY DEL NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO



TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
(Sin correlativo.)	ARTÍCULO 7 TER.- Las autoridades encargadas de la aplicación de esta Ley y las personas notarias, en el ámbito de sus atribuciones, deberán prevenir actos que afecten ilícitamente la propiedad o posesión de bienes inmuebles. Quien resienta un daño derivado del incumplimiento de deberes notariales tendrá derecho a reclamar su reparación integral conforme al Código Civil para el Distrito Federal. La pretensión se tramitará conforme al Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares o, en su caso, al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
(Sin correlativo.)	ARTÍCULO 27 BIS.- En los actos relativos a la transmisión, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles, la persona notaria deberá adoptar medidas razonables y proporcionales de debida diligencia para verificar la identidad, capacidad, representación y legitimación de las personas comparecientes, así como la situación jurídica registral del inmueble. Para tal efecto, deberá: I. Verificar la identidad de las personas comparecientes con más de una fuente cuando existan indicadores de riesgo; II. Comprobar la vigencia y suficiencia de los poderes y de la representación invocada; III. Consultar el folio real y las alertas registrales aplicables inmediatamente antes de autorizar el instrumento; IV. Conservar en el apéndice evidencia suficiente de las verificaciones y validaciones practicadas; V. Informar a las personas comparecientes sobre cualquier discrepancia relevante detectada; y VI. Abstenerse de autorizar el instrumento y activar el protocolo correspondiente cuando existan indicios objetivos y no aclarados de suplantación, falsedad documental, simulación o falta de legitimación, sin perjuicio de los avisos que legalmente correspondan a la autoridad competente. El tratamiento de los datos personales, biométricos, patrimoniales y registrales que se recaben para los efectos de este artículo se sujetará a los principios de finalidad, minimización, conservación, seguridad, trazabilidad y acceso restringido previstos en la legislación aplicable en materia de protección de datos personales. Lo dispuesto en este artículo no constituye, por sí mismo, autorización para recabar datos distintos de los estrictamente necesarios para el cumplimiento de la función notarial ni para un tratamiento con fines distintos a los aquí previstos.



TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
El artículo 103 vigente —reformado por el Decreto publicado el 21 de noviembre de 2025— responsabiliza a la persona notaria por su intervención en actos de despojo, pero no indica sobre qué bien o garantía se ejecuta dicha responsabilidad civil.	ARTÍCULO 103 BIS.- La persona notaria incurre en responsabilidad civil solidaria por actos de despojo cuando se acredite: I. El incumplimiento doloso o culposo de un deber específico de verificación, diligencia o legalidad que esta Ley le impone; II. Que dicho incumplimiento contribuyó de manera causal y directa a la autorización, formalización o fe de un acto jurídico simulado relacionado con el despojo de un inmueble; y III. Que no concurre causa de exclusión o reducción de responsabilidad. Acreditada la responsabilidad civil solidaria de la persona notaria conforme al párrafo anterior, en el procedimiento a que se refiere el artículo 806 Bis del Código Civil para el Distrito Federal o en cualquier otro procedimiento jurisdiccional, la reparación integral del daño podrá hacerse efectiva sobre la garantía que, conforme a esta Ley, deben constituir las personas notarias para el ejercicio de sus funciones, hasta el monto de dicha garantía. Cuando la garantía resulte insuficiente para cubrir la totalidad de la reparación integral del daño, la persona notaria responderá con su patrimonio por el excedente, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas o penales que correspondan. Cuando en la comisión del despojo hubieren concurrido, además de la persona notaria, otras personas responsables, la solidaridad establecida en este artículo se limita a la obligación de resarcir el daño frente a la persona afectada; entre los responsables, cada uno contribuirá al pago en proporción al grado de su participación causal en el daño, y quien hubiere pagado en exceso de su proporción tendrá derecho a repetir por el excedente en contra de los demás responsables, en términos de lo previsto por este Código para las obligaciones solidarias. El Consejo de Notarios de la Ciudad de México y la autoridad competente en materia notarial deberán ser notificados de toda sentencia firme que declare la responsabilidad civil solidaria de una persona notaria en los términos de este artículo, para los efectos disciplinarios y de registro que correspondan, y llevarán un registro de dichas sentencias, que se reportará trimestralmente a la instancia interinstitucional de coordinación en materia de despojo.



TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
(Sin correlativo.)	ARTÍCULO 225 BIS.- Constituyen infracciones administrativas, atendiendo a su gravedad: I. Omitir sin causa justificada las verificaciones exigidas por el artículo 27 Bis de esta Ley; II. No conservar evidencia de las consultas o validaciones practicadas; III. Autorizar un instrumento pese a discrepancias objetivas y relevantes no aclaradas; IV. Alterar, ocultar o destruir constancias de verificación; y V. Incumplir los deberes específicos de verificación previstos en el artículo 27 Bis de esta Ley, cuando dicho incumplimiento no se encuentre ya comprendido en las fracciones anteriores, en los términos y con las modalidades que desarrollen las disposiciones generales que se emitan para su ejecución, siempre que éstas se limiten a precisar la forma de cumplimiento de las obligaciones ya establecidas en dicho artículo, sin crear deberes adicionales a los ahí previstos. Las infracciones a que se refiere este artículo se sancionarán conforme al procedimiento, autoridad investigadora y autoridad resolutora previstos con carácter general en esta Ley para las infracciones y sanciones notariales, y se graduarán considerando el daño o riesgo producido, la intencionalidad, la reincidencia, el beneficio obtenido, la colaboración de la persona notaria y las medidas correctivas adoptadas. La responsabilidad administrativa prevista en este artículo es independiente de la responsabilidad civil establecida en el artículo 103 Bis y de la responsabilidad penal que, en su caso, corresponda, sin que ello autorice la imposición de más de una sanción administrativa por los mismos hechos, fundamento y persona infractora.

IX. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a la consideración de esta Soberanía el siguiente:

DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO. Se adiciona el artículo 806 Bis al Código Civil para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 806 BIS.- La persona afectada por un despojo tiene derecho a la reparación integral del daño derivado de dicho acto, cuando su existencia haya sido acreditada mediante sentencia penal condenatoria firme, resolución judicial firme de extinción de dominio, o cualquier otra resolución judicial firme, dictada por autoridad jurisdiccional competente, que determine de manera expresa la existencia del acto de despojo. El ejercicio de esta acción no está condicionado al inicio, continuación o conclusión de un procedimiento distinto de aquel en el que se hubiere dictado la resolución que acredita el despojo, y es independiente de las demás acciones civiles, administrativas o penales que por los mismos hechos correspondan.

La acción prevista en este artículo es de naturaleza civil sustantiva. Su tramitación se sujetará al procedimiento que corresponda conforme al Código Nacional de Procedimientos



Civiles y Familiares y, en tanto éste no resulte aplicable en la Ciudad de México conforme a su declaratoria de vigencia, al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Las constancias que obren en una carpeta de investigación o en cualquier otro procedimiento penal, incluidas las que documenten actuaciones o determinaciones del Ministerio Público, podrán ofrecerse como medios de prueba en la acción prevista en este artículo y serán valoradas conforme a las reglas de prueba del ordenamiento procesal aplicable, sin que produzcan por sí solas efectos vinculantes sobre la existencia de la responsabilidad civil.

La reparación integral del daño comprenderá:

I. El daño emergente, entendido como el valor comercial actualizado del inmueble o de los bienes muebles afectados, así como los gastos erogados para la recuperación de la posesión y la acreditación de los hechos;

II. El lucro cesante, calculado con base en las rentas o frutos que el inmueble hubiera generado durante el tiempo de la privación ilegal de la posesión, conforme al valor de mercado de arrendamiento de bienes de características similares en la zona; y

III. El daño moral, cuando se acredite una afectación a los derechos de la personalidad, a la integridad de la vida familiar o al derecho a la vivienda de la persona afectada, en términos de lo previsto por el capítulo respectivo de este Código y demás disposiciones aplicables.

Para la cuantificación del daño emergente y el lucro cesante, la persona juzgadora podrá allegarse de dictamen pericial en valuación inmobiliaria, sin perjuicio de las demás pruebas que ofrezcan las partes. Los montos se actualizarán conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor, desde la fecha en que se produjo el daño hasta aquella en que se realice el pago.

Acreditados los presupuestos de este artículo, la solicitud de providencias precautorias de resguardo del inmueble deberá atenderse con carácter prioritario y resolverse, como estándar de actuación, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a su presentación, conforme a los plazos, requisitos, derecho de audiencia posterior de la parte afectada y medios de impugnación que establezca el ordenamiento procesal aplicable, pudiendo la persona juzgadora ordenar, entre otras medidas, el aseguramiento del bien, la anotación preventiva de la demanda ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, y la suspensión de cualquier acto de disposición sobre el inmueble.

Las providencias precautorias que se decreten conforme a este artículo deberán preservar los derechos de terceros registrales y de las personas ocupantes de buena fe, evitar su ejecución en horario nocturno o mediante uso desproporcionado de la fuerza, e identificar la presencia de niñas, niños, personas mayores, con discapacidad o en otra situación de vulnerabilidad, a efecto de que la autoridad competente coordine, cuando sea necesario, las medidas de protección social que correspondan, sin que ello condicione la restitución a la persona cuyo derecho haya sido judicialmente acreditado.

Cuando de los hechos se desprenda la posible responsabilidad civil solidaria de una persona notaria, en términos del artículo 103 Bis de la Ley del Notariado para la Ciudad de



México, ésta podrá ser llamada a juicio en la misma vía, y la sentencia que se dicte será susceptible de ejecutarse sobre la garantía a que se refiere dicha Ley, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas o penales que correspondan.

La acción a que se refiere este artículo prescribe en el plazo de dos años previsto por el artículo 1934 del Código Civil para el Distrito Federal para la responsabilidad civil extracontractual, contado a partir de que la persona afectada tenga conocimiento del daño y de la resolución judicial firme que acredita el despojo, lo que ocurra después. Este plazo se suspende e interrumpe conforme a las reglas generales de prescripción previstas en este Código.

La reparación obtenida conforme a este artículo se descontará de cualquier otra cantidad que, por el mismo daño y concepto, hubiere sido efectivamente cubierta a la persona afectada en otra vía, sin perjuicio de que pueda reclamar la diferencia cuando el daño no haya sido resarcido en su totalidad.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se adicionan los artículos 7 Ter, 27 Bis, 103 Bis y 225 Bis a la Ley del Notariado para la Ciudad de México, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 7 TER.- Las autoridades encargadas de la aplicación de esta Ley y las personas notarias, en el ámbito de sus atribuciones, deberán prevenir actos que afecten ilícitamente la propiedad o posesión de bienes inmuebles.

Quien resienta un daño derivado del incumplimiento de deberes notariales tendrá derecho a reclamar su reparación integral conforme al Código Civil para el Distrito Federal. La pretensión se tramitará conforme al Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares o, en su caso, al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

ARTÍCULO 27 BIS.- En los actos relativos a la transmisión, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles, la persona notaria deberá adoptar medidas razonables y proporcionales de debida diligencia para verificar la identidad, capacidad, representación y legitimación de las personas comparecientes, así como la situación jurídica registral del inmueble. Para tal efecto, deberá:

I. Verificar la identidad de las personas comparecientes con más de una fuente cuando existan indicadores de riesgo;

II. Comprobar la vigencia y suficiencia de los poderes y de la representación invocada;

III. Consultar el folio real y las alertas registrales aplicables inmediatamente antes de autorizar el instrumento;

IV. Conservar en el apéndice evidencia suficiente de las verificaciones y validaciones practicadas;

V. Informar a las personas comparecientes sobre cualquier discrepancia relevante detectada; y



VI. Abstenerse de autorizar el instrumento y activar el protocolo correspondiente cuando existan indicios objetivos y no aclarados de suplantación, falsedad documental, simulación o falta de legitimación, sin perjuicio de los avisos que legalmente correspondan a la autoridad competente.

El tratamiento de los datos personales, biométricos, patrimoniales y registrales que se recaben para los efectos de este artículo se sujetará a los principios de finalidad, minimización, conservación, seguridad, trazabilidad y acceso restringido previstos en la legislación aplicable en materia de protección de datos personales. Lo dispuesto en este artículo no constituye, por sí mismo, autorización para recabar datos distintos de los estrictamente necesarios para el cumplimiento de la función notarial ni para un tratamiento con fines distintos a los aquí previstos.

ARTÍCULO 103 BIS.- La persona notaria incurre en responsabilidad civil solidaria por actos de despojo cuando se acredite:

- I. El incumplimiento doloso o culposo de un deber específico de verificación, diligencia o legalidad que esta Ley le impone;
- II. Que dicho incumplimiento contribuyó de manera causal y directa a la autorización, formalización o fe de un acto jurídico simulado relacionado con el despojo de un inmueble; y
- III. Que no concurre causa de exclusión o reducción de responsabilidad.

Acreditada la responsabilidad civil solidaria de la persona notaria conforme al párrafo anterior, en el procedimiento a que se refiere el artículo 806 Bis del Código Civil para el Distrito Federal o en cualquier otro procedimiento jurisdiccional, la reparación integral del daño podrá hacerse efectiva sobre la garantía que, conforme a esta Ley, deben constituir las personas notarias para el ejercicio de sus funciones, hasta el monto de dicha garantía.

Cuando la garantía resulte insuficiente para cubrir la totalidad de la reparación integral del daño, la persona notaria responderá con su patrimonio por el excedente, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas o penales que correspondan.

Cuando en la comisión del despojo hubieren concurrido, además de la persona notaria, otras personas responsables, la solidaridad establecida en este artículo se limita a la obligación de resarcir el daño frente a la persona afectada; entre los responsables, cada uno contribuirá al pago en proporción al grado de su participación causal en el daño, y quien hubiere pagado en exceso de su proporción tendrá derecho a repetir por el excedente en contra de los demás responsables, en términos de lo previsto por este Código para las obligaciones solidarias.

El Consejo de Notarios de la Ciudad de México y la autoridad competente en materia notarial deberán ser notificados de toda sentencia firme que declare la responsabilidad civil solidaria de una persona notaria en los términos de este artículo, para los efectos disciplinarios y de registro que correspondan, y llevarán un registro de dichas sentencias, que se reportará trimestralmente a la instancia interinstitucional de coordinación en materia de despojo.



ARTÍCULO 225 BIS.- Constituyen infracciones administrativas, atendiendo a su gravedad:

- I. Omitir sin causa justificada las verificaciones exigidas por el artículo 27 Bis de esta Ley;
- II. No conservar evidencia de las consultas o validaciones practicadas;
- III. Autorizar un instrumento pese a discrepancias objetivas y relevantes no aclaradas;
- IV. Alterar, ocultar o destruir constancias de verificación; y
- V. Incumplir los deberes específicos de verificación previstos en el artículo 27 Bis de esta Ley, cuando dicho incumplimiento no se encuentre ya comprendido en las fracciones anteriores, en los términos y con las modalidades que desarrollen las disposiciones generales que se emitan para su ejecución, siempre que éstas se limiten a precisar la forma de cumplimiento de las obligaciones ya establecidas en dicho artículo, sin crear deberes adicionales a los ahí previstos.

Las infracciones a que se refiere este artículo se sancionarán conforme al procedimiento, autoridad investigadora y autoridad resolutoria previstos con carácter general en esta Ley para las infracciones y sanciones notariales, y se graduarán considerando el daño o riesgo producido, la intencionalidad, la reincidencia, el beneficio obtenido, la colaboración de la persona notaria y las medidas correctivas adoptadas.

La responsabilidad administrativa prevista en este artículo es independiente de la responsabilidad civil establecida en el artículo 103 Bis y de la responsabilidad penal que, en su caso, corresponda, sin que ello autorice la imposición de más de una sanción administrativa por los mismos hechos, fundamento y persona infractora.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. La acción prevista en el artículo 806 Bis del Código Civil para el Distrito Federal se tramitará conforme al Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares a partir de que dicho ordenamiento resulte aplicable en la Ciudad de México para la vía ordinaria civil oral y los demás juicios, conforme a la declaratoria de vigencia que en cada momento se encuentre vigente. En tanto el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares no resulte aplicable, la acción se tramitará conforme al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Las providencias precautorias a que se refiere el artículo 806 Bis se tramitarán, en todo caso, conforme a las reglas sobre providencias precautorias vigentes al momento de su solicitud, sea cual fuere el ordenamiento procesal del que deriven.

TERCERO. Los juicios sobre actos de despojo respecto de los cuales, a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, ya exista sentencia condenatoria firme, resolución judicial de extinción de dominio o cualquier otra resolución judicial firme, dictada por autoridad jurisdiccional competente, que determine de manera expresa la existencia del acto de despojo,



podrán acogerse a lo dispuesto en este Decreto, siempre que la acción se ejerza dentro del plazo de prescripción aplicable.

CUARTO. El Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México deberá emitir, dentro de los sesenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, los acuerdos generales, criterios y formatos necesarios para la tramitación, conforme al ordenamiento procesal aplicable en cada caso, de las acciones y providencias precautorias previstas en el artículo 806 Bis del Código Civil para el Distrito Federal, incluyendo su presentación por medios electrónicos y su asignación a la unidad de jueces especializados en despojo.

QUINTO. La autoridad competente en materia notarial y el Consejo de Notarios de la Ciudad de México deberán, dentro de los noventa días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, verificar que las garantías vigentes de las personas notarias en ejercicio sean adecuadas para los efectos del artículo 103 Bis de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, e informar lo conducente al Congreso de la Ciudad de México.

SEXTO. El Colegio de Notarios de la Ciudad de México y la autoridad competente en materia notarial deberán, dentro de los ciento veinte días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, y previa opinión técnica de ambos, emitir el protocolo operativo, los formatos y, en su caso, los mecanismos de interoperabilidad con el Registro Público de la Propiedad y de Comercio necesarios para el cumplimiento del artículo 27 Bis de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, así como impartir la capacitación correspondiente a las personas notarias en ejercicio. El cumplimiento de los deberes de verificación previstos en dicho artículo será exigible a partir de que el protocolo respectivo entre en vigor.

Palacio Legislativo de Donceles, Recinto del Congreso de la Ciudad de México, a los 17 días del mes de septiembre del año dos mil veintiséis.

DIP. ANDRÉS ATAYDE RUBIOLO

Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional

Certificado de firma		21/09/2026 12:15
Documento electrónico		Solicitante del proceso de firma Manifestación unilateral
Identificador: 6AB174173FA0CB477A3575C1	Nombre: Andrés Atayde Rubiolo	
Nombre y extensión: IdL.Reparación Civil Expedita.pdf	Compañía: SR LUZ SA DE CV	
Descripción:	Correo electrónico: andres.atayde@congresocdmx.gob.mx	
Cantidad de páginas: 22	Teléfono:	
Estado: Firmado	Dirección IP: 2806:106e:25:13e:1cab:7489:884a:a953	
Firmantes: 1	Fecha y hora de emisión	
Huella digital del contenido del documento original:	(America/Mexico_City):	
5fa82949289480baf1b15459f3d7c8aaf08b46a8783094dd2e47f027fd94e1de	21/09/2026 12:14	
Huella digital del contenido del documento firmado:		
b5a09d77dd413841b46e9da511c0540f4391ec541efb6e974909eaa90a53bbe		

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):
21/09/2026 18:15:46 UTC (21/09/2026 12:15:46 Hora local de la Ciudad de México)	PSC WORLD S.A. DE C.V.
Nombre y extensión:	Certificado PSC válido desde: 2017-07-19
597e5b50-4ac6-4c2e-bdea-2209fd8f723a.cons	Certificado PSC válido hasta: 2029-07-19
Huella digital contenida en la constancia:	
b5a09d77dd413841b46e9da511c0540f4391ec541efb6e974909eaa90a53bbe	

Firmantes		
Firmante 1. Andrés Atayde Rubiolo		
Atributos	Firma	Fecha
Tipo de actuación: Por su Propio	ID: 6AB1744B90979940E0601D88	Enviado: 21/09/2026
Derecho	IP: 2806:106e:25:13e:1cab:7489:884a:a953	12:14:50
Compañía: SR LUZ SA DE CV		Aceptó Aviso de
Método de notificación: Correo		Privacidad: 21/09/2026
Correo: andres.atayde@congresocdmx.gob.mx		12:15:39
Teléfono:		Visto: 21/09/2026 12:15:39
Emisor de la firma electrónica:		Confirmado:
Dibujada en dispositivo		21/09/2026 12:15:40.106
Plataforma: https://app.con-certeza.mx		Firmado:
		21/09/2026 12:15:40.179

Firma con texto

Andrés Atayde Rubiolo

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

