



DIP. OLIVIA GARZA DE LOS SANTOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA
PRESENTE.

DIEGO ORLANDO GARRIDO LÓPEZ, Diputado integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional del Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 71 y 122, apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, Apartado D y 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12, fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso; y 5, fracción I; 95, fracción II; 96; y 118 del Reglamento de Congreso, ordenamientos de la Ciudad de México, someto a la consideración de este órgano legislativo la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA FRACCIÓN I Y SE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 237; Y SE ADICIONA UNA FRACCIÓN XIV AL ARTÍCULO 238, AMBOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE SIMULACIÓN DE ARRENDAMIENTO COMO MEDIO COMISIVO Y AGRAVANTE DEL DELITO DE DESPOJO** al tenor de lo siguiente:

1

TÍTULO DE LA PROPUESTA.

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA FRACCIÓN I Y SE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 237; Y SE ADICIONA UNA FRACCIÓN XIV AL ARTÍCULO 238, AMBOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE SIMULACIÓN DE ARRENDAMIENTO COMO MEDIO COMISIVO Y AGRAVANTE DEL DELITO DE DESPOJO.

OBJETIVO DE LA INICIATIVA.

La propuesta tiene por objeto sancionar de manera expresa y específica la utilización dolosa



de una relación de arrendamiento simulada como instrumento para consumir, mantener o encubrir el despojo de bienes inmuebles, mediante dos intervenciones normativas precisas y de mínima densidad legislativa:

- La incorporación expresa de la simulación arrendaticia dentro del catálogo de medios comisivos del tipo base previsto en la fracción I del artículo 237, con una cláusula que excluye la criminalización de controversias civiles legítimas.
- La adición de una fracción XIV al artículo 238, para que la utilización de un contrato de arrendamiento simulado opere como circunstancia agravante del despojo, en congruencia estructural con las fracciones X (simulación de actos de autoridad) y XI (utilización de documentación falsa o alterada) vigentes.

Con ello se atiende la problemática planteada sin crear un tipo penal autónomo que generaría concurso aparente de normas con los artículos 237, 238 Bis y 310 del propio Código.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El despojo mantiene una incidencia alta y persistente en la capital. Con datos del Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública y de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, en el primer semestre de 2026 se iniciaron alrededor de 1,966 denuncias por este delito, con un incremento aproximado de 3.4 por ciento respecto del mismo periodo de 2025. La Fiscalía ha informado tener del orden de 1,846 carpetas de investigación abiertas en 2026, con redes identificadas como objetivos prioritarios. El delito se concentra en Iztapalapa, Gustavo A. Madero, Cuauhtémoc, Coyoacán y Benito Juárez; en el primer semestre de 2026, Iztapalapa encabezó con 291 casos y Gustavo A. Madero con 217. En perspectiva acumulada, entre enero de 2020 y abril de 2026 se abrieron más de 25 mil carpetas por despojo, con apenas 463 detenciones en ese periodo, es decir, menos del 2 por ciento de los casos.

El Congreso de la Ciudad de México atendió parcialmente esta problemática mediante el



Decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 21 de noviembre de 2025, que reformó el párrafo primero y la fracción I del artículo 237; reformó y amplió el catálogo de agravantes del artículo 238 hasta trece fracciones; adicionó el artículo 238 Bis; y adicionó los párrafos cuarto, quinto y sexto al artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal.

No obstante, subsiste una modalidad comisiva específica que la práctica ministerial y jurisdiccional ha evidenciado como particularmente eficaz para eludir la persecución penal: la exhibición de contratos de arrendamiento simulados con los que se acredita una aparente relación arrendaticia. En estos supuestos, el contrato aparente funciona como mecanismo de cobertura de la ocupación y como elemento destinado a presentarse ante terceros o ante las propias autoridades para acreditar una posesión aparentemente legítima, con el efecto práctico de desviar el conflicto hacia la materia civil y obstaculizar la restitución del inmueble a quien tiene derecho a ella.

La problemática que motiva esta propuesta consiste, por tanto, en la simulación de una relación de arrendamiento utilizada deliberadamente como instrumento para consumir, mantener o encubrir el despojo, evitando en todo caso criminalizar controversias civiles legítimas, tales como las discusiones sobre incumplimiento, terminación, nulidad o rescisión de un contrato real.

ARGUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

I. Precisión de la premisa normativa

Si bien el artículo 237 del Código Penal para el Distrito Federal, conforme al Decreto publicado el 21 de noviembre de 2025, contempla la simulación de actos jurídicos como medio comisivo del despojo, subsiste la necesidad de precisar y sancionar de manera específica aquellas conductas en las que la simulación de una relación arrendaticia constituye un instrumento deliberado para acreditar una apariencia de posesión, prolongar una ocupación ilegítima u obstaculizar la restitución del inmueble.

No se plantea, pues, la existencia de una laguna absoluta, sino un déficit de precisión típica.



La fórmula genérica “simulación de actos jurídicos” no identifica la modalidad arrendaticia, que es la de mayor incidencia práctica y la que produce el efecto de desviación hacia la vía civil. La especificación normativa cumple aquí una función de certeza jurídica y de orientación de la persecución penal.

II. Razones para no crear un tipo penal autónomo

La creación de un artículo 237 Bis autónomo generaría una superposición normativa con al menos cuatro disposiciones vigentes, cuya solución quedaría entregada a las reglas de concurso aparente del artículo 13 del propio Código, con el previsible resultado de que el nuevo tipo quedara inaplicado por consunción:

DISPOSICIÓN VIGENTE	CONTENIDO QUE YA CUBRE LA CONDUCTA
Artículo 237, fracción I	Sanciona el despojo cometido mediante “la simulación de actos jurídicos”, fórmula que comprende la simulación arrendaticia.
Artículo 238, fracción XI	Agrava el despojo cuando se utilice documentación falsa o alterada, supuesto que abarca el contrato simulado o antedatado.
Artículo 238 Bis	Equipara al despojo, con las mismas penas, la conducta de quien tras ser requerido por la autoridad mantiene la ocupación o continúa impidiendo el disfrute material, hasta la restitución.
Artículo 310	Sanciona el fraude procesal de quien simula un acto jurídico y lo presenta en juicio para inducir a error a la autoridad judicial o administrativa.
Artículo 806 del Código Civil	Presume la mala fe cuando la posesión derive de un acto jurídico simulado y declara nulo todo acto que tenga como fin encubrir un despojo mediante simulación contractual.

Adicionalmente, el artículo 13 del Código Penal para el Distrito Federal dispone que, cuando una misma materia aparezca regulada por diversas disposiciones, la especial prevalecerá sobre la general, la de mayor protección al bien jurídico absorberá a la de menor alcance y la principal excluirá a la subsidiaria. Una cláusula legislativa que pretendiera imponer la acumulación punitiva no podría desactivar esta regla ni la prohibición constitucional de sancionar dos veces el mismo hecho.

Por lo anterior, la técnica correcta no consiste en multiplicar tipos penales, sino en



perfeccionar el tipo base y su catálogo de agravantes, que es precisamente la ruta que sigue esta iniciativa.

III. Congruencia sistemática de la agravante propuesta

La fracción XIV que se propone adicionar al artículo 238 guarda identidad estructural con dos fracciones aprobadas por este Congreso en noviembre de 2025, con las que forma una unidad de sentido:

Fracción	Supuesto	Núcleo de desvalor
X	Cuando se simulen actos de autoridad	Simulación dirigida a aparentar respaldo institucional.
XI	Cuando se utilice documentación falsa o alterada	Empleo de soporte documental espurio.
XIV (propuesta)	Simulación de una relación de arrendamiento	Simulación dirigida a aparentar un título posesorio.

Las tres fracciones comparten el mismo desvalor: la creación deliberada de una apariencia jurídica destinada a legitimar la ocupación ilegítima. Su ubicación conjunta dentro del artículo 238 produce una sistemática coherente y facilita la labor interpretativa del juzgador.

5

IV. Bien jurídico tutelado

El bien jurídico protegido es la posesión y el disfrute material legítimo de bienes inmuebles, en términos del artículo 4 del Código Penal para el Distrito Federal, que exige que la acción u omisión lesione o ponga en peligro, sin causa justa, el bien jurídico tutelado. La utilización fraudulenta de un contrato de arrendamiento no constituye el bien jurídico protegido, sino el medio comisivo mediante el cual se lesiona aquél. Esta precisión evita que el tipo se desplace hacia la protección de la veracidad contractual o del correcto funcionamiento de la administración de justicia, bienes jurídicos que corresponden a otros títulos del Código.

V. Elemento subjetivo específico y cláusula de exclusión

La propuesta exige el conocimiento de la simulación y una finalidad específica vinculada al



despojo. Este elemento subjetivo opera como filtro que separa la conducta penalmente relevante del conflicto civil ordinario. Complementariamente, se incorpora al articulado del artículo 237 una cláusula de exclusión expresa, a fin de que la garantía de no criminalización de controversias civiles legítimas no dependa de la interpretación de la exposición de motivos, sino que opere como elemento negativo del tipo penal.

VI. Proporcionalidad de la sanción

El juicio de proporcionalidad no puede realizarse de manera aislada, sino tomando como referencia las penas previstas por el propio legislador para conductas de gravedad similar. Por ello, esta iniciativa no crea una escala punitiva autónoma acumulable, sino que remite a la ya establecida: el tipo base del artículo 237 sanciona con seis a once años de prisión y de doscientas a mil unidades de medida y actualización; el artículo 238 impone adicionalmente de siete a once años de prisión y de mil a cuatro mil unidades de medida y actualización cuando concorra alguna agravante. La conducta que se incorpora recibirá el mismo tratamiento punitivo que las agravantes con las que comparte estructura, sin generar sobrepenalización ni duplicidad.

6

La propuesta se beneficia, además, de la regla especial contenida en el último párrafo del artículo 238, conforme a la cual el término de prescripción comienza a contarse a partir de que se haya restituido la posesión del inmueble a la parte ofendida.

VII. Satisfacción de los principios de legalidad y tipicidad

La redacción propuesta identifica con precisión los elementos del tipo:

Elemento del tipo	Contenido
Sujeto activo	Fórmula abierta, remitida a las reglas generales de autoría y participación del artículo 22 del Código.
Objeto material	El bien inmueble ajeno.
Medio comisivo	La simulación de una relación de arrendamiento o de otro título que aparente derecho a poseer.
Conducta	Celebrar, elaborar, utilizar o hacer valer el contrato simulado.



Elemento subjetivo	Conocimiento de la simulación.
Finalidad específica	Acreditar una apariencia de derecho sobre la posesión o tenencia, o impedir o retrasar la restitución.
Elemento negativo	Exclusión expresa de las controversias sobre contratos que correspondan a una relación jurídica real.

IMPACTO PRESUPUESTAL

La presente iniciativa no genera, por sí misma, un impacto presupuestal directo que implique la creación de plazas, unidades administrativas o infraestructura adicional, toda vez que su aplicación corresponde a las instituciones encargadas de la procuración e impartición de justicia dentro de sus atribuciones y presupuestos autorizados. La propuesta no crea un tipo penal autónomo, sino que precisa un medio comisivo ya previsto e incorpora una circunstancia agravante al catálogo existente, por lo que no modifica la estructura orgánica ni los procedimientos de investigación y juzgamiento vigentes.

PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO, EN SU CASO.

7

La iniciativa tiene aplicación general y no establece una distinción basada en sexo o género. No obstante, su aplicación deberá realizarse bajo los principios de igualdad y no discriminación, considerando, cuando corresponda, las condiciones particulares de vulnerabilidad de las personas afectadas, en congruencia con las hipótesis previstas en el artículo 238, fracción I, del Código Penal para el Distrito Federal, que ya reconoce una afectación diferenciada respecto de personas mayores de sesenta años, con discapacidad, menores de edad, mujeres embarazadas o pertenecientes a un pueblo o comunidad indígena.

FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD

El fundamento, motivación y procedimiento de la presente iniciativa son acordes con los principios Constitucionales y dentro de los acuerdos firmados y ratificados por el Estado



Mexicano, aunado a ello, la Ciudad de México es una entidad federativa que goza de autonomía en todo lo concerniente a su régimen interior y a su organización política y administrativa, que en su régimen interior adopta la forma de un gobierno republicano, democrático y laico.

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

***“Artículo 122.** La Ciudad de México es una entidad federativa que goza de autonomía en todo lo concerniente a su régimen interior y a su organización política y administrativa.*

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

(...)

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

(...)

8

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

La configuración normativa propuesta atiende de manera expresa al principio de exacta aplicación de la ley penal previsto en el artículo 14 constitucional, en su vertiente de taxatividad, que vincula también al legislador y exige descripciones típicas que no resulten vagas, imprecisas, abiertas o amplias al grado de permitir la arbitrariedad en su aplicación. Igualmente, observa el principio de proporcionalidad de las penas del artículo 22 constitucional y la prohibición de doble punición derivada del artículo 23 del mismo



ordenamiento, al reconducir la conducta al tipo base y a su catálogo de agravantes en lugar de crear una figura autónoma acumulable.

TEXTO PROPUESTO

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

CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
ARTÍCULO 237.- Se impondrán de seis a once años de prisión y de doscientas a mil unidades de medida y actualización: I. Al que de propia autoridad, por medio de violencia física o moral, el engaño, la simulación de actos jurídicos, la suplantación de la identidad o furtivamente ocupe un inmueble ajeno, haga uso de él o de un derecho real que no le pertenezca o bien, impida el disfrute material de un bien inmueble ajeno. II. y III. (...) (...) Sin correlativo.	ARTÍCULO 237.- Se impondrán de seis a once años de prisión y de doscientas a mil unidades de medida y actualización: I. Al que de propia autoridad, por medio de violencia física o moral, el engaño, la simulación de actos jurídicos, incluida la simulación de una relación de arrendamiento o de cualquier otro título que aparente derecho a poseer , la suplantación de la identidad o furtivamente ocupe un inmueble ajeno, haga uso de él o de un derecho real que no le pertenezca o bien, impida el disfrute material de un bien inmueble ajeno. II. y III. (...) (...)



	No se actualizará el delito previsto en este artículo por la sola existencia de controversias respecto de la validez, interpretación, cumplimiento, terminación, rescisión, nulidad o eficacia de un contrato, cuando éste corresponda a una relación jurídica real y no se acredite su utilización deliberadamente simulada para consumir o mantener la ocupación ilegítima del inmueble.
ARTÍCULO 238.- Además de la pena señalada en el artículo anterior, se impondrá de siete a once años de prisión y de mil a cuatro mil unidades de medida y actualización: I. a IX. (...) X. Cuando se simulen actos de autoridad; XI. Cuando se utilice documentación falsa o alterada; XII. y XIII. (...) (SIN CORRELATIVO)	ARTÍCULO 238.- Además de la pena señalada en el artículo anterior, se impondrá de siete a once años de prisión y de mil a cuatro mil unidades de medida y actualización: I. a IX. (...) X. Cuando se simulen actos de autoridad; XI. Cuando se utilice documentación falsa o alterada; XII. y XIII. (...) XIV. Cuando el sujeto activo, con



	conocimiento de la simulación, celebre, elabore, utilice o haga valer un contrato de arrendamiento simulado, para acreditar una apariencia de derecho sobre la posesión o tenencia del inmueble, o para impedir o retrasar su restitución a quien tenga derecho a ella.
A quienes cometan en forma reiterada el despojo de inmuebles urbanos en la Ciudad de México, se les impondrán de dos a nueve años de prisión y de dos mil a cinco mil unidades de medida y actualización, además de la pena señalada en el artículo anterior.	A quienes cometan en forma reiterada el despojo de inmuebles urbanos en la Ciudad de México, se les impondrán de dos a nueve años de prisión y de dos mil a cinco mil unidades de medida y actualización, además de la pena señalada en el artículo anterior.
El término para que comience a correr la prescripción del presente delito, comenzará a contarse a partir de que se haya restituido la posesión del inmueble a la parte ofendida.	El término para que comience a correr la prescripción del presente delito, comenzará a contarse a partir de que se haya restituido la posesión del inmueble a la parte ofendida.

Por todo lo antes expuesto y fundado, someto a la consideración del Pleno de este órgano legislativo la presente; **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA FRACCIÓN I Y SE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 237; Y SE ADICIONA UNA FRACCIÓN XIV AL ARTÍCULO 238, AMBOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL,** al tenor del siguiente:

PROYECTO DE DECRETO



ÚNICO. Se REFORMA la fracción I y se ADICIONA un último párrafo al artículo 237; y se ADICIONA una fracción XIV al artículo 238, ambos del Código Penal para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

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

I. Al que de propia autoridad, por medio de violencia física o moral, el engaño, la simulación de actos jurídicos, incluida la simulación de una relación de arrendamiento o de cualquier otro título que aparente derecho a poseer, la suplantación de la identidad o furtivamente ocupe un inmueble ajeno, haga uso de él o de un derecho real que no le pertenezca o bien, impida el disfrute material de un bien inmueble ajeno.

II. y III. (...)

(...)

No se actualizará el delito previsto en este artículo por la sola existencia de controversias respecto de la validez, interpretación, cumplimiento, terminación, rescisión, nulidad o eficacia de un contrato, cuando éste corresponda a una relación jurídica real y no se acredite su utilización deliberadamente simulada para consumir o mantener la ocupación ilegítima del inmueble.

ARTÍCULO 238.- Además de la pena señalada en el artículo anterior, se impondrá de siete a once años de prisión y de mil a cuatro mil unidades de medida y actualización:

I. a IX. (...)

X. Cuando se simulen actos de autoridad;

XI. Cuando se utilice documentación falsa o alterada;

XII. y XIII. (...)



XIV. Cuando el sujeto activo, con conocimiento de la simulación, celebre, elabore, utilice o haga valer un contrato de arrendamiento simulado, para acreditar una apariencia de derecho sobre la posesión o tenencia del inmueble, o para impedir o retrasar su restitución a quien tenga derecho a ella.

(...)

(...)

TRANSITORIOS

PRIMERO. Túrnese a la persona titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

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

13

TERCERO. Los procedimientos penales iniciados antes de la entrada en vigor del presente Decreto en materia del delito de despojo, previsto en el Código Penal para el Distrito Federal, se seguirán tramitando hasta su conclusión conforme a las disposiciones vigentes al momento de la comisión de los hechos que les dieron origen. Lo mismo se observará respecto de la ejecución de las penas correspondientes.

CUARTO. Se derogan todas las disposiciones que contravengan el presente Decreto.

Dado en el Recinto Legislativo de Donceles, a los 18 días del mes de septiembre de 2026.

Diego Garrido

DIP. DIEGO ORLANDO GARRIDO LÓPEZ