https://app.con-certeza.mx/info/6abab4f0f8b7bc533c5c69f2

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 Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 71, fracción III, y 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 LXVII, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y 5, fracción II, 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 QUE EL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO PRESENTA ANTE EL HONORABLE CONGRESO DE LA UNIÓN, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD PREVISTA EN EL ARTÍCULO 71, FRACCIÓN III, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 351 Y SE ADICIONA UNA SECCIÓN AL CAPÍTULO III DEL TÍTULO SEGUNDO DEL LIBRO SEGUNDO DEL CÓDIGO NACIONAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES Y FAMILIARES, EN MATERIA DE CONTROVERSIAS CIVILES POR DESPOJO O FRAUDE INMOBILIARIO**, al tenor de lo siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El Congreso de la Ciudad de México aprobó recientemente una iniciativa que adiciona el artículo 806 Bis al Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 103 Bis a la Ley del Notariado para la Ciudad de México, en materia de reparación civil expedita por actos de despojo. Esa iniciativa se ciñó deliberadamente a la materia sustantiva local y remitió la tramitación de la acción al ordenamiento procesal que resulte aplicable, en reconocimiento de que, desde la reforma al artículo 73, fracción XXX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de septiembre de 2017, la legislación procesal civil y familiar es materia de competencia exclusiva del Congreso de la Unión[1].

Esa restricción competencial no es una formalidad. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha invalidado, en más de una ocasión, normas procesales civiles locales emitidas después de esa fecha. En la acción de inconstitucionalidad 118/2021, promovida por la Comisión Nacional de los Derechos Humanos, el Pleno invalidó disposiciones del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco sobre juicios en línea, por invasión de la competencia procesal reservada

[1]Decreto 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

https://app.con-certeza.mx/info/6abab4f0f8b7bc533c5c69f2

a la Federación[2]. Más recientemente, en la acción de inconstitucionalidad 162/2024, también promovida por la Comisión Nacional de los Derechos Humanos, el Pleno declaró la invalidez del artículo 624, fracción III, del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, que fijaba requisitos documentales para la procedencia del juicio hipotecario, precisamente por tratarse de una disposición materialmente procesal emitida por una legislatura local después del 16 de septiembre de 2017[3].

El Congreso de la Unión ejerció la facultad que le confiere el artículo 73, fracción XXX, constitucional al expedir el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de junio de 2023. Ese ordenamiento contiene, en su Libro Segundo, Título Segundo, Capítulo III, un juicio oral sumario cuya materia de aplicación, conforme al artículo 351 vigente, queda enteramente a discreción de los Consejos de la Judicatura de cada entidad federativa y del Poder Judicial de la Federación, mediante acuerdos generales que determinan, caso por caso, qué asuntos se tramitarán por esa vía.

Esa remisión es adecuada como regla general, pero deja sin resolver un problema específico y de alcance nacional: el despojo y el fraude inmobiliario no son fenómenos exclusivos de la Ciudad de México, y la persona afectada en cualquier entidad federativa enfrenta el mismo obstáculo que motivó la iniciativa local —la ausencia de una vía civil expedita y de criterios uniformes de responsabilidad, prueba y tutela cautelar—, con el agravante de que, a falta de una regla nacional, el acceso a una vía sumaria depende por completo de que el Consejo de la Judicatura de su entidad haya emitido, o no, el acuerdo general correspondiente. El resultado es un tratamiento desigual de un mismo problema según el domicilio de la víctima.

Esta iniciativa federal, presentada por el Congreso de la Ciudad de México en ejercicio de su facultad de iniciativa ante el Congreso de la Unión, busca cerrar esa brecha: incorporar al Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares una regla uniforme que sujete estas controversias al juicio oral sumario en todo el país, junto con un conjunto mínimo de reglas especiales —estándar de imputación, tutela cautelar con salvaguardas, valor no vinculante de las constancias ministeriales y prescripción remitida a la legislación civil sustantiva competente— que resuelvan, a nivel nacional, exactamente los riesgos de indeterminación que un análisis constitucional de la iniciativa local identificó y que ésta ya corrigió en el ámbito de su propia competencia.

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

El componente de género del despojo de vivienda documentado en la Ciudad de México no es privativo de esta entidad. 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

[2]Suprema Corte de Justicia de la Nación, Pleno, Acción de Inconstitucionalidad 118/2021, promovida por la Comisión Nacional de los Derechos Humanos contra el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco. https://www.supremacorte.gob.mx/sites/default/files/acuerdos_controversias_constit/documento/2021-08-27/MI_AccInconst-118-2021.pdf
[3]Suprema Corte de Justicia de la Nación, Pleno, Acción de Inconstitucionalidad 162/2024, promovida por la Comisión Nacional de los Derechos Humanos contra el artículo 624, fracción III, del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos. https://www2.scjn.gob.mx/juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/AI162_2024.pdf

https://app.con-certeza.mx/info/6abab4f0f8b7bc533c5c69f2

especial incidencia entre mujeres adultas mayores y viudas[4]. No existe razón para suponer que ese patrón sea exclusivo de la capital del país; la doctrina especializada documenta el mismo fenómeno de vulnerabilidad patrimonial femenina en otras entidades. Una regla nacional de tutela cautelar expedita y de reparación integral con daño moral, en lugar de una vía disponible solo donde el Consejo de la Judicatura local decida habilitarla, favorece de manera más uniforme al grupo sobrerrepresentado entre las víctimas en todo el territorio nacional.

En ausencia de una estadística nacional oficial y metodológicamente homogénea sobre despojo o fraude inmobiliario que permita una comparación entre entidades federativas, esta iniciativa no extrapola la cifra citada al conjunto del país ni la presenta como representativa de la totalidad del territorio nacional: su función es únicamente ilustrar, con la mejor fuente periodística disponible a la fecha de esta iniciativa, un patrón de vulnerabilidad de género que justifica que las salvaguardas de tutela cautelar y la reparación con daño moral previstas en esta iniciativa rijan de manera uniforme en todo el país.

III. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN

El diseño de esta iniciativa parte de un principio: lo que corresponde regular a nivel nacional es exclusivamente el cauce procesal y las reglas de tutela cautelar y prueba; la existencia del derecho a la reparación integral, sus rubros y su prescripción siguen rigiéndose por el Código Civil de la entidad federativa que resulte sustantivamente aplicable. Esta iniciativa no legisla en materia civil sustantiva —eso excedería la competencia procesal del artículo 73, fracción XXX— sino que construye, dentro del Código Nacional, el cauce uniforme que hace exigible en tiempos razonables un derecho cuya existencia sigue dependiendo de la legislación civil de cada entidad.

1. Reforma al artículo 351: sumariedad nacional para estas controversias

Se adiciona un párrafo segundo al artículo 351 para que las controversias civiles sobre reparación integral del daño derivado de despojo o fraude inmobiliario, incluidas, en su caso, las acciones de responsabilidad civil que correspondan respecto de notarios y demás fedatarios públicos por su intervención en los actos respectivos, se tramiten siempre por la vía del juicio oral sumario cuando dichas controversias se encuentren previstas en la legislación civil sustantiva aplicable, sin depender de que el Consejo de la Judicatura de cada entidad las haya incluido en su acuerdo general.

La regla no suprime la facultad general de los Consejos de la Judicatura respecto de las demás materias: opera exclusivamente para esta categoría de controversias, precisamente porque es en ellas donde la urgencia del daño patrimonial y la vulnerabilidad de las víctimas hacen menos tolerable la disparidad de criterios entre entidades. La solidaridad entre los responsables, cuando proceda, se rige por lo que en cada caso disponga la legislación civil sustantiva aplicable, conforme al artículo 366 Sexies de esta Sección.

---

[4] Instituto 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

https://app.con-certeza.mx/info/6abab4f0f8b7bc533c5c69f2

Esta excepción al régimen general del artículo 351 se sostiene en la concurrencia de cuatro elementos que distinguen a estas controversias de las demás materias sujetas a la discreción de los Consejos de la Judicatura: (i) la naturaleza urgente del daño patrimonial que el despojo o el fraude inmobiliario ocasionan a la parte afectada; (ii) el riesgo de que el inmueble sea objeto de actos de disposición sucesivos que compliquen o hagan nugatoria la reparación; (iii) la dificultad práctica de revertir, una vez consumados, actos registrales o jurídicos que involucren a terceros de buena fe; y (iv) la necesidad de una respuesta procesal uniforme en todo el territorio nacional, en lugar de sujeta a la disponibilidad discrecional de la vía sumaria en cada entidad federativa.

2. Nueva Sección en el Capítulo III: reglas especiales para despojo y fraude inmobiliario

Se adiciona, al final del Capítulo III, una Sección con seis artículos (366 Bis a 366 Septies) que no crean responsabilidad sustantiva nueva —ese extremo permanece en la competencia de cada Código Civil estatal— sino que fijan las reglas procesales mínimas para que la acción sea exigible en condiciones uniformes:

Artículo 366 Bis. Define el objeto y ámbito de aplicación de esta Sección a partir de las controversias civiles derivadas de despojo o fraude inmobiliario que den lugar a responsabilidad civil conforme a la legislación sustantiva aplicable, sin declarar por sí mismo un derecho sustantivo nuevo, y precisa —siguiendo el criterio de autonomía que la Primera Sala fijó en la jurisprudencia 1a./J. 63/2023— que el ejercicio de la acción civil no está condicionado a que exista previamente una sentencia penal firme u otra resolución de esa naturaleza, ni requiere la previa acreditación de un delito[5], a diferencia del diseño más cauteloso que, por tratarse de una vía adicional y no de la vía ordinaria, adoptó la iniciativa local que antecede a esta propuesta.

Artículo 366 Ter. Remite los conceptos, requisitos, límites y criterios de cuantificación de la reparación del daño a la legislación civil sustantiva que resulte aplicable, y fija una regla de no duplicidad: las cantidades efectivamente cubiertas por concepto del mismo daño y respecto de los mismos hechos, cualquiera que sea la vía o la persona responsable por la que hubieren sido cubiertas, se toman en consideración para evitar la duplicidad indemnizatoria, sin impedir que se reclame la diferencia que, en su caso, resulte procedente.

Artículo 366 Quáter. Precisa que las constancias de una carpeta de investigación o de cualquier procedimiento penal pueden ofrecerse como prueba, sujeta a contradicción y valoración judicial; que ninguna determinación ministerial produce por sí sola efectos vinculantes sobre la responsabilidad civil, recogiendo la misma autonomía reconocida en la jurisprudencia 1a./J. 63/2023; y que las resoluciones penales serán valoradas por la autoridad civil conforme a los efectos que, en su caso, les reconozca la legislación aplicable, sin que una resolución penal impida, por sí misma, el ejercicio de las acciones civiles procedentes.

Artículo 366 Quinquies. Regula la tutela cautelar aplicable a estas controversias con las salvaguardas que la tutela cautelar en materia civil exige: resolución en un plazo breve, motivación de idoneidad, necesidad y proporcionalidad, garantía cuando proceda, audiencia posterior de la parte afectada, medio de impugnación, y protección expresa de los derechos de

[5]Suprema Corte de Justicia de la Nación, Primera Sala, jurisprudencia 1a./J. 63/2023 (11a.), de rubro: "DERECHO HUMANO A LA REPARACIÓN INTEGRAL DEL DAÑO. SU RECLAMO A TRAVÉS DE UNA ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD CIVIL ES DE NATURALEZA RESARCITORIA Y AUTÓNOMA A LA REPARACIÓN DEL DAÑO DERIVADA DE UN PROCEDIMIENTO PENAL." https://ppstesis.scjn.gob.mx/TesisPS/APITesisPS/api/CrearCertificacion/bf881ece-9076-4a35-afa4-c95612e644e3

https://app.con-certeza.mx/info/6abab4f0f8b7bc533c5c69f2

terceros registrales, de las personas ocupantes de buena fe y de personas en situación de vulnerabilidad.

Artículo 366 Sexies. Fija el estándar de imputación de la responsabilidad civil, individualizada conforme a la participación causal, de notarios y demás fedatarios públicos: incumplimiento doloso o culposo de un deber específico, nexo causal adecuado con el daño, y ausencia de causa de exclusión o reducción de responsabilidad, de manera que la sola intervención en el acto no genere responsabilidad automática; la solidaridad entre responsables regirá cuando así lo prevea expresamente la legislación civil sustantiva aplicable.

Artículo 366 Septies. Remite expresamente la prescripción de la acción a la legislación civil sustantiva de la entidad federativa que resulte aplicable, evitando que una regla procesal nacional invada la competencia civil sustantiva local, y descartando cualquier fórmula que la sujete al plazo de prescripción de un delito.

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

El artículo 71, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce expresamente a las Legislaturas de los Estados y de la Ciudad de México el derecho de iniciar leyes o decretos ante el Congreso de la Unión[6]. Con fundamento en esa facultad, el Congreso de la Ciudad de México presenta la presente iniciativa ante la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, para que, de estimarlo procedente, se turne a comisiones y siga el procedimiento legislativo ordinario.

El artículo 73, fracción XXX, constitucional faculta al Congreso de la Unión para expedir la legislación única en materia procesal civil y familiar; esa es, precisamente, la naturaleza de las disposiciones que aquí se proponen: reglas sobre la vía procesal aplicable, la tutela cautelar y la valoración de la prueba, sin tocar la existencia del derecho sustantivo a la reparación ni su prescripción, materias que esta iniciativa remite expresamente a la legislación civil de cada entidad federativa.

El artículo 17 constitucional reconoce el derecho de toda persona a que se le administre justicia por tribunales expeditos, y los artículos 8 y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos reconocen el derecho a un recurso judicial efectivo. Una regla procesal nacional que uniforme el acceso a una vía sumaria para las víctimas de despojo, en lugar de dejarlo a la discreción de cada Consejo de la Judicatura, favorece de manera más consistente ese estándar convencional en todo el territorio nacional.

La Primera Sala, al resolver el amparo directo en revisión 1913/2017, sostuvo que la responsabilidad por actividad irregular se actualiza cuando concurren un daño efectivo, individualizado y evaluable económicamente, la imputabilidad de ese daño a una actuación apartada de los parámetros exigibles, y un nexo causal entre ambos[7]; esa misma estructura —

[6]Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 71, fracción III. https://www.constitucionpolitica.mx/titulo-3-division-poderes/capitulo-2-poder-legislativo/seccion-2-iniciativa-formacion-leyes/articulo-71-inicativa-leyes-decretos

[7]Suprema 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

https://app.con-certeza.mx/info/6abab4f0f8b7bc533c5c69f2

conducta antijurídica, daño cierto, nexo causal y factor de atribución— es la que el artículo 366 Sexies que se propone exige acreditar para la responsabilidad civil, individualizada conforme a su participación causal, de notarios y demás fedatarios públicos, evitando así que la sola intervención en el acto simulado genere una responsabilidad automática incompatible con el debido proceso.

V. IMPACTO NORMATIVO EN LOS ORDENAMIENTOS CORRESPONDIENTES

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

ORDENAMIENTO	EFECTO NORMATIVO
Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares Artículo 351 (reforma)	Adiciona un párrafo segundo para que las controversias civiles sobre reparación integral por despojo o fraude inmobiliario, incluidas, en su caso, las acciones de responsabilidad civil que correspondan respecto de notarios y demás fedatarios públicos, se tramiten siempre en la vía del juicio oral sumario cuando se encuentren previstas en la legislación civil sustantiva aplicable, con independencia de los acuerdos generales de cada Consejo de la Judicatura.
Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares Artículos 366 Bis a 366 Septies (adición)	Crean, al final del Capítulo III del Título Segundo del Libro Segundo, una Sección con reglas especiales sobre objeto de la acción, autonomía frente al proceso penal, remisión de los rubros de reparación a la legislación civil sustantiva y regla de no duplicidad, valor probatorio de constancias ministeriales y de resoluciones penales, tutela cautelar con salvaguardas, estándar de imputación individualizada de fedatarios públicos, y remisión de la prescripción a la legislación civil sustantiva aplicable.

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

INSTRUMENTO	ACTUACIÓN REQUERIDA
Acuerdos generales de operación/ Consejos de la Judicatura de las entidades federativas y del Poder Judicial de la Federación	Adecuar sus acuerdos generales sobre el juicio oral sumario para incorporar, sin necesidad de determinación adicional, las controversias a que se refiere el párrafo segundo del artículo 351.
Protocolos de coordinación registral/ Registros Públicos de la Propiedad de las entidades federativas	Atender con la celeridad correspondiente las anotaciones preventivas y demás providencias precautorias que se ordenen conforme a los artículos 366 Bis a 366 Septies.

V.3. Disposiciones que quedan sin efecto

No aplica. El presente Decreto no deroga ni abroga disposición alguna: la reforma al artículo 351 adiciona un párrafo sin suprimir el vigente, y los artículos 366 Bis a 366 Septies son de nueva creación.

https://app.con-certeza.mx/info/6abab4f0f8b7bc533c5c69f2

VI. IMPACTO OPERATIVO

A diferencia de la iniciativa local que antecede a ésta, no es metodológicamente responsable extrapolar al ámbito nacional la estimación paramétrica construida con datos exclusivos de la Ciudad de México: el volumen de despojos, la capacidad instalada de cada poder judicial local y la disponibilidad de jueces especializados varían de manera relevante entre entidades federativas, y no existe, a la fecha de esta iniciativa, un diagnóstico oficial consolidado a nivel nacional sobre despojo o fraude inmobiliario que permita una proyección cuantitativa responsable.

Por ello, esta iniciativa no ofrece una estimación cuantitativa de la carga judicial nacional; en su lugar, el Transitorio Cuarto de este Decreto instruye a los Consejos de la Judicatura de las entidades federativas para que, dentro del plazo que ahí se fija, reporten al Congreso de la Unión el número de controversias tramitadas al amparo de esta Sección, de manera que una eventual evaluación de impacto pueda construirse con información empírica desagregada por entidad, en lugar de una proyección nacional derivada de datos de una sola jurisdicción.

El costo marginal de esta reforma es, en todo caso, comparativamente bajo: no crea un órgano jurisdiccional nuevo, no modifica la estructura del juicio oral sumario ya existente, y su principal efecto operativo es reclasificar, como materia sumaria de tramitación obligatoria, controversias que hoy ya pueden sustanciarse en la vía ordinaria civil oral en cada entidad.

VII. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO[8]

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE EL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO PRESENTA ANTE EL HONORABLE CONGRESO DE LA UNIÓN, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD PREVISTA EN EL ARTÍCULO 71, FRACCIÓN III, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 351 Y SE ADICIONA UNA SECCIÓN AL CAPÍTULO III DEL TÍTULO SEGUNDO DEL LIBRO SEGUNDO DEL CÓDIGO NACIONAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES Y FAMILIARES, EN MATERIA DE CONTROVERSIAS CIVILES POR DESPOJO O FRAUDE INMOBILIARIO.

VIII. ORDENAMIENTOS A MODIFICAR

El artículo 351 se reforma mediante la adición de un párrafo, sin modificar el vigente; los artículos 366 Bis a 366 Septies son de nueva creación y se insertan al final del Capítulo III, antes del inicio del Libro Tercero.

CÓDIGO NACIONAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES Y FAMILIARES

[8] Transparencia 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.

https://app.con-certeza.mx/info/6abab4f0f8b7bc533c5c69f2

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
ARTÍCULO 351.- Corresponde a los Consejos de la Judicatura de los Poderes Judiciales de las Entidades Federativas y del Poder Judicial de la Federación, mediante acuerdos generales, determinar qué asuntos serán gestionados en el juicio oral sumario que trata este Capítulo.	**ARTÍCULO 351.-** Corresponde a los Consejos de la Judicatura de los Poderes Judiciales de las Entidades Federativas y del Poder Judicial de la Federación, mediante acuerdos generales, determinar qué asuntos serán gestionados en el juicio oral sumario que trata este Capítulo. Sin perjuicio de lo anterior, las controversias civiles cuyo objeto sea reclamar la reparación integral del daño derivado de un despojo o fraude inmobiliario, incluidas, en su caso, las acciones de responsabilidad civil que correspondan respecto de notarios y demás fedatarios públicos por su intervención en los actos respectivos, cuando dichas controversias se encuentren previstas en la legislación civil sustantiva aplicable, se tramitarán siempre en la vía del juicio oral sumario, conforme a las reglas especiales de la Sección adicionada al final de este Capítulo.

https://app.con-certeza.mx/info/6abab4f0f8b7bc533c5c69f2

(Sin correlativo.)	**ARTÍCULO 366 BIS.-** Las controversias civiles que tengan por objeto reclamar la reparación del daño derivado de actos que, conforme a la legislación civil sustantiva aplicable, afecten ilegítimamente la propiedad, la posesión o los derechos derivados de un inmueble mediante actos jurídicos simulados, falsedad, engaño o actos de disposición realizados sin el consentimiento de quien legalmente pueda otorgarlo, y que sean susceptibles de generar responsabilidad civil conforme a dicha legislación, se tramitarán en la vía prevista en esta Sección. El ejercicio de la acción prevista en este artículo no está condicionado a que exista previamente sentencia penal firme, resolución de extinción de dominio, determinación ministerial u otra resolución de naturaleza distinta a la civil, ni requiere la previa acreditación de un delito, y es independiente de las acciones penales, administrativas o de cualquier otra naturaleza que por los mismos hechos correspondan. **ARTÍCULO 366 TER.-** La reparación del daño que, en su caso, se determine en la sentencia se sujetará a los conceptos, requisitos, límites y criterios de cuantificación previstos en la legislación civil sustantiva que resulte aplicable. Las cantidades efectivamente cubiertas por concepto del mismo daño y respecto de los mismos hechos, cualquiera que sea la vía o la persona responsable por la que hubieren sido cubiertas, serán tomadas en consideración para evitar la duplicidad indemnizatoria, sin impedir que se reclame la diferencia que, en su caso, resulte procedente. **ARTÍCULO 366 QUÁTER.-** Las constancias que obren en una carpeta de investigación o en cualquier otro procedimiento penal podrán ofrecerse como medios de prueba en la acción prevista en esta Sección y serán valoradas conforme a las reglas generales de prueba de este Código, con respeto a los principios de contradicción, inmediación e igualdad procesal. Ninguna determinación del Ministerio Público, incluida la de no ejercicio de la acción penal, archivo o abstención de investigar, producirá por sí sola efectos vinculantes sobre la existencia de la responsabilidad civil. Las resoluciones dictadas en procedimientos penales serán valoradas por la autoridad jurisdiccional civil conforme a las reglas de este Código y a los efectos que, en su caso, les reconozca la legislación aplicable; la existencia de una resolución penal no impedirá, por sí misma, el ejercicio de las acciones civiles que correspondan cuando éstas sean jurídicamente procedentes. **ARTÍCULO 366 QUINQUIES.-** La persona juzgadora podrá decretar las providencias precautorias que resulten estrictamente necesarias e instrumentales para preservar la materia del juicio, incluidos el aseguramiento del inmueble en la medida indispensable para dicho fin, la anotación preventiva de la demanda ante el registro público de la propiedad que corresponda, y la suspensión de actos de

https://app.con-certeza.mx/info/6abab4f0f8b7bc533c5c69f2

	disposición sobre el bien, conforme a las reglas generales sobre providencias precautorias de este Código y con las siguientes salvaguardas adicionales: I. La solicitud deberá contener los elementos que permitan a la persona juzgadora apreciar la apariencia del derecho, el peligro en la demora y la proporcionalidad de la medida solicitada. La resolución que conceda o niegue la providencia se dictará dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a su presentación, debiendo motivar su idoneidad, necesidad y proporcionalidad, sin perjuicio de que la persona juzgadora prevenga a quien la solicite cuando ésta sea omisa en dichos elementos y la urgencia del caso lo permita; II. Cuando se conceda sin audiencia previa por razón de urgencia, la parte afectada tendrá derecho a una audiencia posterior de contradicción y a los medios de impugnación previstos en este Código; III. La persona juzgadora fijará, cuando proceda, garantía suficiente para responder de los daños y perjuicios que la providencia pudiera ocasionar; IV. Deberán preservarse los derechos de terceros registrales y de las personas ocupantes de buena fe; cuando se identifique la presencia de niñas, niños, personas mayores, con discapacidad o en otra situación de vulnerabilidad, la persona juzgadora dará vista, dentro de las veinticuatro horas siguientes, a la autoridad de asistencia social o su equivalente en la entidad federativa, para que ésta, en el ámbito de su competencia, valore las medidas de protección social que resulten procedentes, sin que dicha vista sea presupuesto de la providencia ni condicione la restitución a la persona cuyo derecho haya sido judicialmente acreditado; V. La ejecución de la providencia se practicará, como regla general, en días y horas hábiles, y se sujetará a las reglas generales sobre uso de la fuerza pública en la ejecución de resoluciones judiciales previstas en este Código, quedando en todo caso prohibido su uso desproporcionado; la autoridad jurisdiccional, mediante resolución fundada y motivada, podrá autorizar la ejecución en otro horario cuando la urgencia del caso lo justifique; y VI. La suspensión de actos de disposición sobre el bien tendrá carácter provisional, estará limitada al inmueble materia de la controversia y subsistirá únicamente mientras resulte necesaria para preservar la materia del juicio, pudiendo ser modificada o levantada, a solicitud de parte o de oficio, cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su imposición. VII. Las providencias precautorias previstas en este artículo no podrán producir, por sí mismas, efectos de restitución, transmisión, privación de la posesión o declaración definitiva de derechos, los cuales únicamente podrán derivar de la sentencia que corresponda. **ARTÍCULO 366 SEXIES.-** El notario o demás fedatario público a quien se llame a juicio en la vía prevista en esta Sección responderá, de manera individualizada conforme a su participación causal, cuando se

https://app.con-certeza.mx/info/6abab4f0f8b7bc533c5c69f2

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
	acredite: I. el incumplimiento doloso o culposo de un deber específico de verificación, diligencia o legalidad que le impone la legislación de su función; II. que dicho incumplimiento contribuyó causalmente, conforme al estándar de causalidad que determine la legislación civil sustantiva aplicable, a la autorización, formalización o fe de un acto jurídico simulado relacionado con el despojo o el fraude inmobiliario; y III. que no concurre una causa de exclusión o reducción de responsabilidad prevista en la legislación civil sustantiva aplicable. Cuando la legislación civil sustantiva aplicable prevea expresamente un supuesto de solidaridad entre los responsables, dicha solidaridad regirá en sus términos. **ARTÍCULO 366 SEPTIES.-** La prescripción de la acción prevista en esta Sección se regirá por lo dispuesto en la legislación civil sustantiva de la entidad federativa que resulte aplicable conforme a las reglas de competencia de este Código.

IX. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

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

P U N T O R E S O L U T I V O

ÚNICO. El Congreso de la Ciudad de México, en ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 71, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, aprueba y remite a la Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión la siguiente iniciativa con proyecto de decreto, para los efectos legislativos conducentes:

D E C R E T O

POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 351 Y SE ADICIONA UNA SECCIÓN AL CAPÍTULO III DEL TÍTULO SEGUNDO DEL LIBRO SEGUNDO DEL CÓDIGO NACIONAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES Y FAMILIARES

ARTÍCULO ÚNICO. Se reforma el artículo 351 y se adiciona una Sección denominada "De las Controversias Civiles por Despojo o Fraude Inmobiliario" al final del Capítulo III del Título Segundo del Libro Segundo, con los artículos 366 Bis, 366 Ter, 366 Quáter, 366 Quinquies, 366 Sexies y 366 Septies, todos del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 351.- Corresponde a los Consejos de la Judicatura de los Poderes Judiciales de las Entidades Federativas y del Poder Judicial de la Federación, mediante acuerdos generales, determinar qué asuntos serán gestionados en el juicio oral sumario que trata este Capítulo.

Sin perjuicio de lo anterior, las controversias civiles cuyo objeto sea reclamar la reparación integral del daño derivado de un despojo o fraude inmobiliario, incluidas, en su caso, las acciones

https://app.con-certeza.mx/info/6abab4f0f8b7bc533c5c69f2

de responsabilidad civil que correspondan respecto de notarios y demás fedatarios públicos por su intervención en los actos respectivos, cuando dichas controversias se encuentren previstas en la legislación civil sustantiva aplicable, se tramitarán siempre en la vía del juicio oral sumario, conforme a las reglas especiales de la Sección adicionada al final de este Capítulo.

SECCIÓN ÚNICA
DE LAS CONTROVERSIAS CIVILES POR DESPOJO O FRAUDE INMOBILIARIO

ARTÍCULO 366 BIS.- Las controversias civiles que tengan por objeto reclamar la reparación del daño derivado de actos que, conforme a la legislación civil sustantiva aplicable, afecten ilegítimamente la propiedad, la posesión o los derechos derivados de un inmueble mediante actos jurídicos simulados, falsedad, engaño o actos de disposición realizados sin el consentimiento de quien legalmente pueda otorgarlo, y que sean susceptibles de generar responsabilidad civil conforme a dicha legislación, se tramitarán en la vía prevista en esta Sección.

El ejercicio de la acción prevista en este artículo no está condicionado a que exista previamente sentencia penal firme, resolución de extinción de dominio, determinación ministerial u otra resolución de naturaleza distinta a la civil, ni requiere la previa acreditación de un delito, y es independiente de las acciones penales, administrativas o de cualquier otra naturaleza que por los mismos hechos correspondan.

ARTÍCULO 366 TER.- La reparación del daño que, en su caso, se determine en la sentencia se sujetará a los conceptos, requisitos, límites y criterios de cuantificación previstos en la legislación civil sustantiva que resulte aplicable. Las cantidades efectivamente cubiertas por concepto del mismo daño y respecto de los mismos hechos, cualquiera que sea la vía o la persona responsable por la que hubieren sido cubiertas, serán tomadas en consideración para evitar la duplicidad indemnizatoria, sin impedir que se reclame la diferencia que, en su caso, resulte procedente.

ARTÍCULO 366 QUÁTER.- Las constancias que obren en una carpeta de investigación o en cualquier otro procedimiento penal podrán ofrecerse como medios de prueba en la acción prevista en esta Sección y serán valoradas conforme a las reglas generales de prueba de este Código, con respeto a los principios de contradicción, inmediación e igualdad procesal. Ninguna determinación del Ministerio Público, incluida la de no ejercicio de la acción penal, archivo o abstención de investigar, producirá por sí sola efectos vinculantes sobre la existencia de la responsabilidad civil. Las resoluciones dictadas en procedimientos penales serán valoradas por la autoridad jurisdiccional civil conforme a las reglas de este Código y a los efectos que, en su caso, les reconozca la legislación aplicable; la existencia de una resolución penal no impedirá, por sí misma, el ejercicio de las acciones civiles que correspondan cuando éstas sean jurídicamente procedentes.

ARTÍCULO 366 QUINQUIES.- La persona juzgadora podrá decretar las providencias precautorias que resulten estrictamente necesarias e instrumentales para preservar la materia del juicio, incluidos el aseguramiento del inmueble en la medida indispensable para dicho fin, la anotación preventiva de la demanda ante el registro público de la propiedad que corresponda, y

https://app.con-certeza.mx/info/6abab4f0f8b7bc533c5c69f2

la suspensión de actos de disposición sobre el bien, conforme a las reglas generales sobre providencias precautorias de este Código y con las siguientes salvaguardas adicionales:

I. La solicitud deberá contener los elementos que permitan a la persona juzgadora apreciar la apariencia del derecho, el peligro en la demora y la proporcionalidad de la medida solicitada. La resolución que conceda o niegue la providencia se dictará dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a su presentación, debiendo motivar su idoneidad, necesidad y proporcionalidad, sin perjuicio de que la persona juzgadora prevenga a quien la solicite cuando ésta sea omisa en dichos elementos y la urgencia del caso lo permita;

II. Cuando se conceda sin audiencia previa por razón de urgencia, la parte afectada tendrá derecho a una audiencia posterior de contradicción y a los medios de impugnación previstos en este Código;

III. La persona juzgadora fijará, cuando proceda, garantía suficiente para responder de los daños y perjuicios que la providencia pudiera ocasionar;

IV. Deberán preservarse los derechos de terceros registrales y de las personas ocupantes de buena fe; cuando se identifique la presencia de niñas, niños, personas mayores, con discapacidad o en otra situación de vulnerabilidad, la persona juzgadora dará vista, dentro de las veinticuatro horas siguientes, a la autoridad de asistencia social o su equivalente en la entidad federativa, para que ésta, en el ámbito de su competencia, valore las medidas de protección social que resulten procedentes, sin que dicha vista sea presupuesto de la providencia ni condicione la restitución a la persona cuyo derecho haya sido judicialmente acreditado;

V. La ejecución de la providencia se practicará, como regla general, en días y horas hábiles, y se sujetará a las reglas generales sobre uso de la fuerza pública en la ejecución de resoluciones judiciales previstas en este Código, quedando en todo caso prohibido su uso desproporcionado; la autoridad jurisdiccional, mediante resolución fundada y motivada, podrá autorizar la ejecución en otro horario cuando la urgencia del caso lo justifique; y

VI. La suspensión de actos de disposición sobre el bien tendrá carácter provisional, estará limitada al inmueble materia de la controversia y subsistirá únicamente mientras resulte necesaria para preservar la materia del juicio, pudiendo ser modificada o levantada, a solicitud de parte o de oficio, cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su imposición.

VII. Las providencias precautorias previstas en este artículo no podrán producir, por sí mismas, efectos de restitución, transmisión, privación de la posesión o declaración definitiva de derechos, los cuales únicamente podrán derivar de la sentencia que corresponda.

ARTÍCULO 366 SEXIES.- El notario o demás fedatario público a quien se llame a juicio en la vía prevista en esta Sección responderá, de manera individualizada conforme a su participación causal, cuando se acredite: I. el incumplimiento doloso o culposo de un deber específico de verificación, diligencia o legalidad que le impone la legislación de su función; II. que dicho incumplimiento contribuyó causalmente, conforme al estándar de causalidad que determine la legislación civil sustantiva aplicable, a la autorización, formalización o fe de un acto jurídico simulado relacionado con el despojo o el fraude inmobiliario; y III. que no concurre una causa de

https://app.con-certeza.mx/info/6abab4f0f8b7bc533c5c69f2

exclusión o reducción de responsabilidad prevista en la legislación civil sustantiva aplicable. Cuando la legislación civil sustantiva aplicable prevea expresamente un supuesto de solidaridad entre los responsables, dicha solidaridad regirá en sus términos.

ARTÍCULO 366 SEPTIES.- La prescripción de la acción prevista en esta Sección se regirá por lo dispuesto en la legislación civil sustantiva de la entidad federativa que resulte aplicable conforme a las reglas de competencia de este Código.

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO. En las entidades federativas en las que, a la entrada en vigor del presente Decreto, el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares no resulte aún aplicable al juicio oral sumario a que se refiere el Capítulo III del Título Segundo del Libro Segundo, conforme a la declaratoria de vigencia que corresponda, las disposiciones de este Decreto serán aplicables a partir de que dicha declaratoria surta efectos respecto de esa materia en la entidad de que se trate.

TERCERO. Los procedimientos sobre las controversias a que se refiere la Sección adicionada por este Decreto que se encuentren en trámite a la entrada en vigor de este Decreto continuarán sustanciándose conforme a las disposiciones vigentes al momento de su inicio, salvo en lo relativo a las disposiciones procesales de aplicación inmediata que no impliquen alterar la competencia, la vía procesal, derechos procesales adquiridos, etapas ya consumadas, términos en curso o cargas procesales de las partes.

CUARTO. Los Consejos de la Judicatura de las entidades federativas y del Poder Judicial de la Federación realizarán, dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, las adecuaciones administrativas y operativas necesarias para la aplicación de las disposiciones de este Decreto, y reportarán anualmente al Congreso de la Unión el número de controversias tramitadas al amparo de la Sección adicionada por este Decreto, desagregado por entidad federativa, para los efectos de la evaluación de impacto a que se refiere el apartado VI de la iniciativa que dio origen a este Decreto.

QUINTO. Las disposiciones de este Decreto no se aplicarán retroactivamente en perjuicio de persona alguna.

Recinto del Congreso de la Ciudad de México, a los 24 días del mes de septiembre del año dos mil veintiséis.



DIP. ANDRÉS ATAYDE RUBIOLO
Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional

SUITE LEGAL con certeza

ACTA DE PROCESO DE FIRMA

Certificado de firma — 28/09/2026 12:44

Documento electrónico

Identificador: 6ABAB4F0F8B7BC533C5C69F2
Nombre y extensión: IDL_AAR_Reforma_CNPCF_Despojo sep26.pdf
Descripción:
Cantidad de páginas: 14
Estado: Firmado
Firmantes: 1
Huella digital del contenido del documento original:
36310ec3e348172e3a9e7db15a62c2824d4d09eac9e3bbb4a94edd66fbc5c96c
Huella digital del contenido del documento firmado:
b35c3b6aaf5914446268946af92f40555e6d4d969fc976f7dacf6c0603cbc961

Solicitante del proceso de firma Almacenado

Nombre: Andrés Atayde Rubiolo
Compañía: SR LUZ SA DE CV
Correo electrónico: andres.atayde@congresocdmx.gob.mx
Teléfono:

Dirección IP: 200.68.183.170

Fecha y hora de emisión (America/Mexico_City):
28/09/2026 12:41

Constancia de conservación del documento firmado

Información de la constancia NOM-151

Fecha de emisión:
28/09/2026 18:43:58 UTC (28/09/2026 12:43:58 Hora local de la Ciudad de México)
Nombre y extensión:
0ab54e64-2cbc-41f0-aee6-b462782c02ac.cons
Huella digital contenida en la constancia:
b35c3b6aaf5914446268946af92f40555e6d4d969fc976f7dacf6c0603cbc961

Información del emisor de la constancia NOM-151

Prestador de Servicios de Certificación (PSC):
PSC World S.A. de C.V.
Certificado PSC válido desde: 2026-02-10
Certificado PSC válido hasta: 2031-02-10

Firmantes

Firmante 1. Andrés Atayde

Atributos	Firma	Fecha
Tipo de actuación: Por su Propio Derecho Compañía: Método de notificación: Correo Correo: andres.atayde@congresocdmx.gob.mx Teléfono: Emisor de la firma electrónica: Dibujada en dispositivo Plataforma: https://app.con-certeza.mx	ID: 6ABAB567AFEDC90B1615A60E IP: 200.68.183.170 Firma con texto Andrés Atayde Rubiolo	Enviado: 28/09/2026 12:43:33 Aceptó Aviso de Privacidad: 28/09/2026 12:43:51 Visto: 28/09/2026 12:43:51 Confirmado: 28/09/2026 12:43:51.939 Firmado: 28/09/2026 12:43:52.036

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

Método de validación de firmante: — Enlace de verificación

En el siguiente enlace se encuentra el portal para validar la constancia NOM-151 y el estado de integridad de este documento:
https://app.con-certeza.mx/constancia/0ab54e64-2cbc-41f0-aee6-b462782c02ac