



DIP. RICARDO RUBIO TORRES
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE
PROTECCIÓN A PERIODISTAS

III LEGISLATURA

RICARDO RUBIO
DIPUTADO LOCAL POR COYOACÁN

DIP. MARTHA SOLEDAD ÁVILA VENTURA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL H.
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA
P R E S E N T E

El que suscribe Diputado **Ricardo Rubio Torres**, Diputado del Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura, integrante del Grupo Parlamentario del **Partido Acción Nacional**, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 29, apartado D, fracción r), de la Constitución Política; 13 fracciones IX y CXV y 21 de la Ley Orgánica; 99 fracción II, 101, así como 118 del Reglamento del Congreso, todos los ordenamientos de la Ciudad de México; someto a la consideración del Pleno de este Poder Legislativo, con carácter de **URGENTE Y OBVIA RESOLUCIÓN**, la siguiente **PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO POR EL QUE SE EXHORTA AL PODER JUDICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO A QUE, EN EL ÁMBITO DE SUS FACULTADES, REVISE CON ACUCIACIÓN LOS JUICIOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE MALA FE CUANDO SE ENCUENTREN VINCULADOS A POSIBLES DELITOS DE DESPOJO, Y EVITE EL OTORGAMIENTO DE LA PROPIEDAD EN ESTOS CASOS**, conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES

Existe un claro incremento de despojos en la Ciudad de México:

1. Más de 25,835 casos de despojo se documentaron desde 2018, según datos del Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública.
2. Las carpetas de investigación por despojo crecieron un 217.79% entre 2018 y 2023, de acuerdo con la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México.
3. Durante la administración pasada, se registraron más de 24,000 despojos de propiedades en la capital.

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





III LEGISLATURA

DIP. RICARDO RUBIO TORRES
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE
PROTECCIÓN A PERIODISTAS

RICARDO
RUBIO
DIPUTADO LOCAL POR COYOACÁN

También se da el fraude inmobiliario en aumento:

1. En 2024, se detectaron 3,800 intentos de fraude inmobiliario, lo que representa un aumento del 58.3% respecto al año anterior, según Propiedades.com.
2. La Ciudad de México concentra el 16% de los fraudes inmobiliarios a nivel nacional, siendo la entidad con mayor incidencia.
3. El 78% de los intentos de fraude se relacionan con operaciones de renta, mientras que el 22% corresponde a intentos de venta.

Las víctimas frecuentes son personas vulnerables:

Las principales formas en que se cometen estos delitos incluyen el ingreso ilegal a viviendas habitadas por adultos mayores o mujeres solas, el cambio de chapas, invasiones por organizaciones sociales y el uso de sentencias apócrifas o fraudes procesales. [6]

Existe un vínculo entre prescripción de mala fe y el delito de despojo

La figura de la prescripción adquisitiva de mala fe ha sido utilizada para legitimar despojos o apropiaciones ilícitas, valiéndose de la apariencia de legalidad en detrimento del derecho de propiedad de personas vulnerables, ausentes o sin representación efectiva.

PROBLEMÁTICA PLANTEADA

Que el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce el derecho de toda persona a la propiedad privada y prohíbe su privación arbitraria.

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000





III LEGISLATURA

DIP. RICARDO RUBIO TORRES
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE
PROTECCIÓN A PERIODISTAS

RICARDO
RUBIO
DIPUTADO LOCAL POR COYOACÁN

Que el artículo 1º constitucional establece la obligación de todas las autoridades de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad.

Que el artículo 14 de la Constitución de la Ciudad de México consagra el derecho a la propiedad y establece que su ejercicio debe estar garantizado por las autoridades conforme a los principios de seguridad jurídica y legalidad.

Que el Código Penal para la Ciudad de México tipifica el delito de despojo, sancionando a quienes, sin derecho y valiéndose de violencia, amenazas o engaño, se apoderan de inmuebles ajenos, incluyendo formas fraudulentas de apropiación.

Que en diversos casos se ha detectado el uso de la prescripción adquisitiva de mala fe como mecanismo para legitimar despojos o apropiaciones ilícitas, valiéndose de la apariencia de legalidad en detrimento del derecho de propiedad de personas vulnerables, ausentes o sin representación efectiva.

Que el Poder Judicial tiene la obligación de realizar un control de legalidad, constitucionalidad y de convencionalidad en todos los juicios civiles, especialmente cuando estén involucrados posibles actos ilícitos o simulaciones jurídicas que encubren delitos.

CONSIDERACIONES

La prescripción adquisitiva de mala fe se ha convertido en una herramienta para consumar despojos, simulando posesiones legítimas que, en realidad, encubren actos fraudulentos contra propietarios legítimos, muchos de ellos en situación vulnerable.

El derecho a la propiedad privada, protegido por el artículo 27 constitucional y tratados internacionales, no puede estar sujeto a la pérdida arbitraria por vía judicial cuando se basa en una posesión de mala fe.

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000

DIPUTADO
LOCAL
COYOACÁN
DISTRITO XXX



III LEGISLATURA

DIP. RICARDO RUBIO TORRES
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE
PROTECCIÓN A PERIODISTAS

RICARDO RUBIO
DIPUTADO LOCAL POR COYOACÁN

Las estadísticas revelan un alarmante crecimiento de los despojos en la Ciudad de México, con más de 25 mil casos registrados en los últimos años y un aumento del 200% en carpetas de investigación por este delito.

El Poder Judicial tiene la responsabilidad constitucional de ejercer control de legalidad y convencionalidad, por lo que debe revisar con mayor rigor los juicios de prescripción de mala fe, especialmente cuando existen indicios de actos delictivos.

Evitar el otorgamiento de la propiedad a través de figuras jurídicas que premien la mala fe, como esta forma de usucapión, es un paso necesario para garantizar la seguridad jurídica, combatir el fraude inmobiliario y proteger el patrimonio de las personas.

R E S O L U T I V O S

PRIMERO. La H. Legislatura del Congreso de la Ciudad de México exhorta respetuosamente al Poder Judicial de la Ciudad de México para que, en el ámbito de sus atribuciones, revise con acuciosidad los juicios de prescripción adquisitiva de mala fe, particularmente aquellos en los que se adviertan indicios de hechos constitutivos del delito de despojo, de conformidad con el principio de exhaustividad y respeto al derecho de propiedad.

SEGUNDO. Se exhorta a dicho Poder Judicial a que, en estos casos, se abstenga de otorgar la propiedad por la vía de la prescripción cuando se encuentren elementos de fraude o posesión ilegítima, y en su caso, se dé vista a las autoridades ministeriales competentes para que investiguen los posibles ilícitos.

TERCERO. Se invita a dicho Poder Judicial a fortalecer la capacitación de las y los jueces civiles en materia de control de legalidad, convencionalidad y derechos humanos relacionados con la propiedad y el debido proceso.

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000

DIPUTADO
LOCAL
COYOACÁN
DISTRITO XXX



III LEGISLATURA

DIP. RICARDO RUBIO TORRES
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE
PROTECCIÓN A PERIODISTAS

RICARDO
RUBIO
DIPUTADO LOCAL POR COYOACÁN

Dado en el Recinto Legislativo de Donceles, sede del Poder Legislativo de la Ciudad de México a los 15 días del mes de mayo de 2025.

PROPOSITOR

Plaza de la Constitución número 7, oficina 205, Col. Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000

DIPUTADO
LOCAL
COYOACÁN
DISTRITO XXX

Título	PA ELIMINAR MALAFE-DESPOJO-MAYO25
Nombre de archivo	Punto_de_acuerdo-...JCDMX-MAYO25.docx
Id. del documento	888c9bfcca4f172867996355d68e1d01df861f79
Formato de la fecha del registro de auditoría	DD / MM / YYYY
Estado	● Firmado

Historial del documento

 ENVIADO	12 / 05 / 2025 19:22:34 UTC	Enviado para firmar a Ricardo Rubio (ricardo.rubio@congresocdmx.gob.mx) por ricardo.rubio@congresocdmx.gob.mx. IP: 189.146.147.196
 VISTO	12 / 05 / 2025 19:23:55 UTC	Visto por Ricardo Rubio (ricardo.rubio@congresocdmx.gob.mx) IP: 189.146.147.196
 FIRMADO	12 / 05 / 2025 19:24:04 UTC	Firmado por Ricardo Rubio (ricardo.rubio@congresocdmx.gob.mx) IP: 189.146.147.196
 COMPLETADO	12 / 05 / 2025 19:24:04 UTC	Se completó el documento.