

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

- 1 -

El suscrito, diputado **DIEGO ORLANDO GARRIDO LÓPEZ**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional en la III Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122, apartado A, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 y 30 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 10, 13, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 1, 2 fracción XXXVIII, 99 fracción, II, 101, y 140 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración del Pleno de esta Soberanía, la siguiente **PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO DE URGENTE Y OBVIA RESOLUCIÓN, POR EL QUE SE EXHORTA A LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO INFORME A ESTE CONGRESO RESPECTO LOS DISTINTOS CASOS DE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, TÍTULOS DE PROPIEDAD E INSCRIPCIONES IRREGULARES QUE SE HAN REALIZADO EN DICHA DEPENDENCIA**, conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México nace como la institución a través de la cual el Gobierno de la Ciudad de México cumple con la función de dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos, así como de los actos jurídicos que conforme a la ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

De acuerdo a diversos medios, se ha evidenciado que en la Ciudad de México se está implementando, desde hace años, un nuevo método para cometer despojo, mediante el uso de documentos falsos.¹

- 2 -

En el Plan de Política Criminal 2023, elaborado y presentado por la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, señaló la ubicación de grupos que utilizan contratos apócrifos y juicios civiles para adueñarse de inmuebles.

“Se ha detectado la compraventa con contratos apócrifos, daciones en pago y juicios civiles, en los que se presenta documentación falsa del Registro Público de la Propiedad y el Comercio, de la Tesorería de la Ciudad e instrumentos notariales.

En esta actividad participan Abogados, Notarios, Arquitectos, grupos violentos, entre otros.

Partiendo de ello, la Fiscalía informó en su momento el trabajo en conjunto con el Gabinete de Seguridad Ciudadana y Procuración de Justicia para poner en marcha una estrategia llamada "Mesa de Despojos", en la que participan la Coordinación General de Acusación, Procedimiento y Enjuiciamiento de la Fiscalía General, la Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana (FIDAMPU), la Policía de Investigación, la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, Secretaría de Administración y Finanzas, Tribunal Superior de Justicia, la Secretaría de Seguridad Pública y el INVI.

La Fiscalía de Justicia de la Ciudad de México refiere en su Plan que la estrategia consiste en asegurar los inmuebles que han sido objeto de despojo y entregarlos a personas que tengan un derecho legítimo, previa investigación y análisis de la documentación existente.

La iniciativa surgió del Plan de Política Criminal 2022 con el objetivo de investigar los delitos, no como hechos aislados, sino como el resultado de la planeación delictiva, obteniendo así datos de prueba que permitan asegurar el inmueble y entregárselo a quien tiene derecho a ello.

¹ <https://www.milenio.com/politica/comunidad/despojo-cdmx-metodo-contratos-compraventa-apocrifos>

Los resultados de esa estrategia muestran que en el 2019 la Fiscalía aseguró 106 inmuebles y restituyó 75, en el 2020 aseguraron 123 y restituyeron 61, en el 2021 fueron 39 y restituidos 28, y finalmente, en el 2022 462 y restituidos 113 inmuebles.

- 3 -

Lo anterior habla de un gran esfuerzo de la fiscalía por atender esa grave problemática en materia de despojos de inmuebles.

Sin embargo, es importante destacar que se deja de lado un tema fundamental y es el hecho de que, para la comisión de estos ilícitos participan servidores públicos que, de manera coludida, emiten documentos falsos o participan en la inscripción de éstos ante la dependencia que nos ocupa, sin siquiera revisar el cumplimiento de los requisitos legales lo que evidencia la realización de inscripciones falsas ante el Registro Público de la Propiedad.

Existen infinidad de casos, como el que en Milenio se describe:

“La metodología usada por estos grupos criminales es la siguiente; una persona simula un contrato civil en el que supuestamente adquiere un inmueble, sin conocer siquiera al verdadero propietario.

Una vez que tiene este contrato, simula de nueva cuenta que se lo vende a una tercera persona, a quien sí conoce, y se efectúa un nuevo contrato firmado ante notario.

Esta tercera persona promueve un juicio civil, reclamando la propiedad. En este juicio los simuladores presentan testigos falsos, contratos y documentos apócrifos, para que el juez falle a su favor.

Posteriormente el juzgador ordena la inscripción de la vivienda en el Registro Público de la Propiedad, a nombre de los delincuentes.

Después, denuncian al verdadero dueño del inmueble, para que desocupe su propia casa, y de esta forma se quedan con la propiedad.”

- 4 -

Por su parte, diversos notarios han externado su preocupación respecto al tema y los riesgos que existen ante un posible incremento de esta práctica desleal por parte de servidores públicos y que ponen en riesgo la certeza registral.

Los notarios advierten la existencia de falsificación de instrumentos públicos y de inscripciones en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de la Ciudad de México sin un proceso que garantice certeza y legalidad respecto a la titularidad del bien inmueble.

Existen antecedentes donde se evidencia casos en el actuar del servidor público del Registro Público de la Propiedad de la capital el cual se presume es irregular e ilegal, al realizar inscripciones falsas o tolerar la recepción de documentos que no cumplen con los requisitos esenciales, inscripciones de instrumentos de más de 10 años de haberse emitido la escritura, o que provienen de instrumentos falsos y que, tal como lo afirma la fiscalía, se anulan.

Es decir, existe personal en el Registro Público que en su actuar tolera inscripciones que en ocasiones no se acompaña de documentos que:

- No se acompañan de documentos que acrediten la personalidad o la representación legal a través de poder notarial o documento soporte;
- No se acompañe ningún documento administrativo que las leyes establecen como obligatorias para el otorgamiento de la escritura, es decir, certificado de no gravamen del Registro Público de la Propiedad, constancia catastral, constancia de derechos por servicio de agua, constancia de uso de suelo.
- No se acompañe el aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores en caso de personas extranjeras.
- No se acompañe del avalúo correspondiente.
- No se acompañe del pago del impuesto sobre la renta por adquisición de inmuebles.
- No se acompañe el pago del impuesto local sobre adquisición de inmuebles.

En razón de lo anterior resulta apremiante que este congreso conozca el posicionamiento de parte del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México a fin de conocer las acciones llevadas a cabo para erradicar dicha situación.

CONSIDERANDOS

PRIMERO. Que el artículo 6° de la Constitución Política de la Ciudad de México dispone en el apartado C. relativo a los derechos a la identidad y a la seguridad jurídica, en su numeral 3 establece que toda persona tiene derecho al servicio notarial y a la inscripción registral de bienes y actos jurídicos de forma accesible y asequible.

SEGUNDO. Que la Ley Registral para la Ciudad de México señala en su artículo 2, que el Registro Público de la Propiedad es la Institución a través de la cual el Gobierno de la Ciudad de México, cumple la función de dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos, así como los actos jurídicos que conforme a la ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros.

Establece además las atribuciones del titular del Registro Público entre las que se encuentra el ser depositario de la fe pública registral y ejercerla, para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás unidades administrativas y servidores públicos de la Institución, autorizados conforme a las disposiciones aplicables.

TERCERO. El numeral 9 de la ley Registral para la Ciudad de México establece que el Registro contará con Registradores quienes tienen entre sus atribuciones el de auxiliar en el ejercicio de la fe pública registral; realizar la calificación extrínseca de los documentos que les sean turnados para su inscripción o anotación dentro de un plazo máximo de veinte días hábiles siguientes al de su presentación; inscribir, anotar, suspender o denegar el servicio registral conforme a las disposiciones aplicables; comprobar el pago de los derechos de inscripción, y verificar que se haya dejado constancia en la escritura, del pago

del impuesto de adquisición de inmuebles u otras contribuciones conforme lo exija el Código Fiscal de la Ciudad de México, o bien que se hayan acompañado al documento los comprobantes de pago correspondientes.

CUARTO. Que el numeral 12 del referido ordenamiento señala que la función registral se presta con base en los principios registrales de Publicidad, Inscripción, Especialidad o determinación, Consentimiento, Tracto Sucesivo, Rogación, Prioridad o prelación, Legalidad, Legitimación y Fe pública registra.

Destacando la legalidad, entendida como la función atribuida al Registrador para examinar los documentos que se presenten para su inscripción y determinar si los mismos son susceptibles de inscribirse; y en caso afirmativo, llevar a cabo la inscripción solicitada, o en su defecto suspender el trámite si contienen defectos que a su juicio son subsanables o denegarla en los casos en que los defectos sean insubsanables.

QUINTO. De acuerdo con el artículo 231 del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio le corresponde, entre otras cuestiones:

- I. Operar y administrar los servicios públicos registrales en materia inmobiliaria, mobiliaria, personas morales y comercio en la Ciudad de México;
- II. Recibir, calificar e inscribir los documentos que consignan los actos jurídicos que, conforme a las Leyes y demás disposiciones reglamentarias, deban registrarse;
- III. Proporcionar al público los servicios de consulta de los asientos registrales, así como los documentos relacionados que obran en el archivo del Registro Público, mediante la expedición de las constancias, informes y copias respectivas;
- IV. Dirigir y desarrollar el Sistema de Informática de la Institución e instrumentar las normas, procedimientos y requisitos, para la integración, procesamiento, empleo y custodia de la información registral;

- V. Promover métodos y acciones de modernización, simplificación y desconcentración administrativa del Sistema Registral de su competencia;
- VI. Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral, e instrumentar los procedimientos administrativos que para ese fin le señalan las leyes, en colaboración con las instituciones públicas relacionadas con la materia;
- VII. Colaborar con las autoridades registrales de las Entidades Federativas en la integración de sistemas y procedimientos registrales;

SEXTO. El código penal del Distrito Federal establece el delito de Falsificación o Alteración y Uso indebido de documentos, previendo que al que para obtener un beneficio o causar un daño, falsifique o altere un documento público o privado, se le impondrán de tres a seis años de prisión y de cien a mil días multa, tratándose de documentos públicos y de seis meses a tres años de prisión y de cincuenta a quinientos días multa, tratándose de documentos privados.

Las mismas penas se impondrán al que, con los fines a que se refiere el párrafo anterior, haga uso de un documento falso o alterado o haga uso indebido de un documento verdadero, expedido a favor de otro, como si hubiere sido expedido a su nombre, o aproveche indebidamente una firma o rúbrica en blanco.

A quien haga uso de un documento público o privado falso, alterado o que no sea reconocido por la autoridad que lo expidió, para la obtención de certificados relativos a la zonificación, uso del suelo o derechos adquiridos, se le impondrá de cuatro a seis años seis meses de prisión y de mil a diez mil días multa.

Por su parte, el artículo 341 del ordenamiento penal señala que se impondrán penas de cuatro a ocho años de prisión y de trescientos a dos mil días multa al Notario, fedatario o cualquier otro servidor público que, en ejercicio de sus atribuciones, expida una certificación de hechos que no sean ciertos, de fe de lo que no consta en autos, registros, protocolos o documentos.



Por lo anteriormente expuesto, someto a la consideración de esta soberanía la siguiente proposición de punto de acuerdo **de urgente y obvia resolución**, en los términos siguientes:

- 8 -

RESOLUTIVO

PRIMERO. - SE EXHORTA A LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO INFORME A ESTE CONGRESO RESPECTO DE LOS DISTINTOS CASOS DE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, TÍTULOS DE PROPIEDAD E INSCRIPCIONES IRREGULARES QUE SE HAN DETECTADO EN DICHA DEPENDENCIA Y LAS ACCIONES LEGALES Y ADMINISTRATIVAS LLEVADAS A CABO.

SEGUNDO. SE EXHORTA RESPETUOSAMENTE A LA PERSONA TITULAR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, ANTE CASOS EN QUE SE ACREDITE QUE UN ASIENTO FUE PRACTICADO DE MANERA DOLOSA E IRREGULAR, EN LOS QUE NO SE HAYA CUMPLIDO EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL, PREVIO DICTAMEN SE PROCEDA A SU CANCELACIÓN, PUBLICANDO DICHA RESOLUCIÓN EN EL BOLETÍN REGISTRAL.

Dado en el Recinto Legislativo de Donceles, sede del Poder Legislativo de la Ciudad de México a los 03 días del mes de diciembre de 2024.

ATENTAMENTE

DIP. DIEGO ORLANDO GARRIDO LÓPEZ.

Título	PA Registro Público
Nombre de archivo	4._PDA_inscripción...s_en_el_RPPC.docx
Identificación del documento	6359f27c1a36a9d97eb780e4a53850525fdafd93
Formato de fecha del registro de auditoría	DD / MM / YYYY
Estado	● Signed

Historial del documento

 ENVIADO	29 / 11 / 2024 18:03:29 UTC	Sent for signature to Diego Garrido (diego.garrido@congresocdmx.gob.mx) from diego.garrido@congresocdmx.gob.mx IP: 201.124.103.49
 VISUALIZADO	29 / 11 / 2024 18:03:50 UTC	Viewed by Diego Garrido (diego.garrido@congresocdmx.gob.mx) IP: 201.124.103.49
 FIRMADO	29 / 11 / 2024 18:04:38 UTC	Signed by Diego Garrido (diego.garrido@congresocdmx.gob.mx) IP: 201.124.103.49
 COMPLETADO	29 / 11 / 2024 18:04:38 UTC	The document has been completed.