

Año: 2025

Expediente: 19982/LXXVII

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C.DIP. JAVIER CABALLERO GAONA, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL DE LA LXXVII LEGISLATURA,

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 398 Y POR ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 398 BIS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE PENAS PARA EL DELITO DE DESPOJO DE BIENES INMUEBLES O DE AGUAS.

INICIADO EN SESIÓN: 04 DE JUNIO DEL 2025

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): JUSTICIA Y SEGURIDAD PÚBLICA.

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



DIP. LORENA DE LA GARZA VENECIA

PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

PRESENTE.-

El suscrito **DIPUTADO JAVIER CABALLERO GAONA** integrante del Grupo Legislativo del Partido Revolucionario Institucional e integrantes del Grupo Legislativo del Partido Revolucionario Institucional de la LXXVII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, y con fundamento además en los artículos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León; me permito proponer el siguiente proyecto de **Iniciativa con proyecto de decreto por la que se reforma y adiciona el Código Penal para el Estado de Nuevo León en materia de penas para el delito de despojo de bienes inmuebles o de aguas**; al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde la LXXVI Legislatura la temática del despojo de bienes inmuebles ha sido objeto de un acalorado debate. La incidencia del delito que contempla el artículo 397 del Código Penal para el Estado de Nuevo León ha sido señalada desde distintas bancadas y se ha estimado urgente atenderla, sobre todo por aquejar a los municipios del Sur de la entidad. Una de las razones que han aumentado la alarma por esta problemática son las altas tasas de impunidad que resultan en una pérdida del patrimonio de los nuevoleonenses.

Por tal razón, el Congreso del Estado de Nuevo León aprobó recientemente reformas al Código Penal, al Código Civil y a la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León, con miras a dar una solución a este problema, desde una perspectiva multidimensional.

Respecto al Código Penal, fue publicada el 24 de enero de 2024 en el periódico oficial del Estado de Nuevo León, una reforma con la que se adicionan

supuestos en los que pudiera incrementarse la pena prevista para la comisión del delito de despojo de inmuebles o de aguas, incluyendo las siguientes:

ARTÍCULO 400 BIS. ...

I. CUANDO EL DELITO SE COMETA EJERCIENDO VIOLENCIA FÍSICA O MORAL;

II. CUANDO PARA LA COMISIÓN DEL DELITO SE FORMALICE O SE INSCRIBA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, UN ACTO JURÍDICO TRASLATIVO DE LA PROPIEDAD O POSESIÓN, SIEMPRE QUE: A. SE UTILICEN DOCUMENTOS FALSOS PARA SU FORMALIZACIÓN O INSCRIPCIÓN; B. SE SUPLANTARE LA IDENTIDAD DEL LEGÍTIMO PROPIETARIO O POSEEDOR DEL BIEN INMUEBLE, O DE SU REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO; O, C. LA PROPIEDAD O POSESIÓN SE TRANSMITA POR MANDATO QUE NO HAYA SIDO OTORGADA POR EL LEGÍTIMO PROPIETARIO O POSEEDOR DEL BIEN INMUEBLE O DE SU REPRESENTANTE LEGAL, O BIEN, CUANDO PARA LA FORMALIZACIÓN DE ESE CONTRATO DE MANDATO SE SUPLANTARE LA IDENTIDAD DE ALGUNO DE ELLOS.

III. CUANDO PARA LA COMISIÓN DEL DELITO SE SIMULE LA FORMALIZACIÓN O INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, DE UN ACTO JURÍDICO TRASLATIVO DE LA PROPIEDAD O POSESIÓN, O DE UN CONTRATO DE MANDATO QUE POSIBILITE AL MANDATARIO LA TRANSMISIÓN DE ESOS DERECHOS REALES;

IV. CUANDO EL SUJETO ACTIVO DEL DELITO, POR CUALQUIER MEDIO A TRAVÉS DE SÍ O POR INTERPÓSITA PERSONA, OBTENGA O INTENTE OBTENER UN LUCRO A TRAVÉS DE LA EJECUCIÓN DE ACTOS DE DOMINIO DEL BIEN INMUEBLE DESPOJADO O DE LOS BIENES MUEBLES LOCALIZADOS EN EL INMUEBLE DESPOJADO;

V. RESPECTO A LA PERSONA SERVIDORA PÚBLICA QUE, DERIVADO DE SU EMPLEO, CARGO O COMISIÓN, CUENTE CON INFORMACIÓN O PARTICIPACIÓN RELATIVA AL REGISTRO DE BIENES INMUEBLES Y PARTICIPE DOLOSAMENTE EN LA COMISIÓN DEL DELITO; O, VI. CUANDO EL DESPOJO SE HAYA REALIZADO RESPECTO DE BIENES PROPIEDAD O BAJO LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO Y DE LOS ORGANISMOS QUE CONFORMAN SU ADMINISTRACIÓN PÚBLICA,

INDEPENDIENTEMENTE DE SU NATURALEZA JURÍDICA, O BIEN SEAN OBJETO DE UN PROGRAMA SOCIAL.

También, la citada reforma previó que se pudieran decretar órdenes de protección para que la víctima del delito fuera restituida de su derecho real:

ARTÍCULO 401 BIS.- SE PODRÁN DECRETAR ÓRDENES DE PROTECCIÓN PARA EFECTOS DE LA RESTITUCIÓN ANTICIPADA A LA VÍCTIMA U OFENDIDO DE SUS BIENES INMUEBLES O DERECHOS REALES.

Así las cosas, se destaca que el quehacer legislativo no se ha dado por satisfecho con las reformas señaladas. Se han continuado llevando a cabo mesas de trabajo con distintas autoridades, incluyendo la Fiscalía General de Justicia del Estado de Nuevo León, para continuar avanzando en la disminución de la incidencia delictiva en la entidad. En este contexto, se ha observado que las penas previstas por la comisión del delito de despojo de inmuebles o de aguas, a diferencia de otros delitos patrimoniales señalados en el Código Penal para el Estado de Nuevo León, no están indexadas al valor del daño patrimonial de la víctima.

Por ejemplo, respecto del delito en contra el patrimonio del Estado o de los Municipios, se observa lo siguiente:

ARTICULO 211.- COMETE EL DELITO EN CONTRA DEL PATRIMONIO DEL ESTADO O DE LOS MUNICIPIOS:

ARTICULO 212.- AL RESPONSABLE DEL DELITO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR SE LE SANCIONARÁ:

I.- CUANDO EL MONTO DEL DAÑO PATRIMONIAL NO EXCEDA DE QUINIENTAS CUOTAS, SE LE IMPONDRÁN DE TRES MESES A TRES AÑOS DE PRISION, MULTA DE VEINTE A CIENTO CUOTAS.

II.- CUANDO EL MONTO DEL DAÑO PATRIMONIAL EXCEDA DE QUINIENTAS CUOTAS, SE LE IMPONDRÁN DE DOS A DOCE AÑOS DE PRISION, MULTA DE CINCUENTA A DOSCIENTAS CINCUENTA CUOTAS.

Respecto del delito de robo, el Código Penal establece lo siguiente:

ARTICULO 367.- EL DELITO DE ROBO SIMPLE SE SANCIONARÁ EN LA FORMA SIGUIENTE:

I.- CUANDO EL VALOR DE LO ROBADO NO EXCEDA DE DOSCIENTAS CUOTAS, SE IMPONDRÁN DE SEIS MESES A TRES AÑOS DE PRISIÓN Y MULTA DE CUARENTA A CIEN CUOTAS.

II.- SI SE EXCEDE DE DOSCIENTAS PERO NO DE SETECIENTAS CUOTAS, LA PENA SERÁ DE DOS A SEIS AÑOS DE PRISIÓN Y MULTA DE CIEN A DOSCIENTAS CINCUENTA CUOTAS.

III.- CUANDO PASE DE SETECIENTAS CUOTAS, LA SANCIÓN SERÁ DE CINCO A QUINCE AÑOS DE PRISIÓN Y MULTA DE DOSCIENTAS CINCUENTA A QUINIENTAS CUOTAS.

IV.- SE SANCIONARÁ CON PENA DE DOS A SIETE AÑOS DE PRISIÓN Y MULTA DE MIL A MIL QUINIENTAS CUOTAS EN LOS SUPUESTOS CONTENIDOS EN EL ARTÍCULO 365 FRACCIONES IV Y VI DE ESTE CÓDIGO.

PARA ESTIMAR LA CUANTÍA DEL ROBO SE ATENDERÁ AL VALOR DE REPOSICIÓN DE LA COSA, MISMA QUE NO SERÁ INDISPENSABLE TENER A VISTA PARA DETERMINARLO.

Respecto del Delito de Robo en el Campo, se establece lo siguiente:

ARTÍCULO 377.- EL DELITO DE ROBO EN EL CAMPO SE SANCIONARÁ EN LA FORMA SIGUIENTE:

I. CUANDO EL VALOR DE LO ROBADO NO EXCEDA DE SETENTA CUOTAS, SE IMPONDRÁN DE SEIS MESES A TRES AÑOS DE PRISIÓN, Y MULTA DE UNA A DIEZ CUOTAS;

II. SI EXCEDE DE SETENTA CUOTAS, PERO NO DE DOSCIENTAS, SE IMPONDRÁN DE UNO A CINCO AÑOS DE PRISIÓN Y MULTA DE CINCO A VEINTE CUOTAS, Y

III. SI EXCEDE DE DOSCIENTAS CUOTAS, SE IMPONDRÁN DE DOS A OCHO AÑOS DE PRISIÓN, Y MULTA DE QUINCE A DOSCIENTAS CUOTAS.

Los ejemplos que se señalan son ilustrativos, pero suficientes para dejar claro que cuando se trata de delitos patrimoniales, es congruente y adecuado que la prospecta pena sea proporcional al daño causado. La misma lógica siguen las disposiciones normativas que señalan las penas por la comisión de los delitos de Abuso de Confianza, Fraude y Administración Fraudulenta. Entonces, concluimos que imponerse una pena proporcional al daño patrimonial causado, se observa el principio jurídico de proporcionalidad de las penas.

Con esta iniciativa se busca reforzar la inclusión del referido principio al sancionarse la comisión del delito de despojo de bienes inmuebles. De acuerdo con la doctrina, en lo general, este principio "busca predicar un adecuado equilibrio entre la reacción penal y sus presupuestos desde su individualización como en el de su aplicación".¹ Es decir, es un principio que busca que las sanciones penales sean equilibradas. Por otro lado, para estimar observar este principio, es necesario atender al bien jurídico tutelado.² Así las cosas, resulta evidente que para determinar la pena por la comisión del delito de despojo de bienes inmuebles, es necesario determinar cuál es el bien jurídico que tutela el tipo penal que nos ocupa. Respecto de la temática que nos ocupa, que el bien jurídico tutelado es el patrimonio y por tanto, sería el valor del daño patrimonial el parámetro para la fijación de una pena mínima y máxima.

Herrera y Ramos coinciden que uno de los *subcomponentes* de la pena, lo es la misma predeterminación del legislador de aquella mínima o máxima.³ Esta reforma busca establecer un parámetro objetivo para que el juzgador puede determinar mínimos y máximos. Lo anterior cobra relevancia al ser una obligación y responsabilidad del legislador, que al momento de determinar los parámetros para la fijación de la sanción penal, se observe el principio citado, buscando que la aplicación de sanción penal sea racional y justa. Por todo lo anterior, es que con la presente iniciativa se busca establecer que el parámetro objetivo para la fijación de

¹ Quintero Olivares, Gonzalo, 1982, "Acto, resultado y proporcionalidad". En Anuario de Derecho Penal y Ciencias Penales, T. XXXV, Fase. II, Mayo- Agosto, pp. 381-408

² Herrera, L., & Ramos, J. (Eds.). (2018). Droga, cultura y farmacolonialidad: la alteración narcográfica. Santiago de Chile: Universidad Central de Chile.

³ Ibid.

las penas mínimas y máximas por la comisión del delito de despojo de inmuebles, sea el valor de inmueble que haya sido objeto de despojo.

Respecto del delito de despojo de bienes inmuebles, la pena que ya contemplaba el código penal para la comisión de este delito se conserva, y se adicionan dos supuestos adicionales. El primer supuesto contempla la misma pena que ya establecía el Código Penal en caso de que el valor comercial del inmueble objeto de despojo no sobrepasara el valor promedio de una vivienda en el país. Cuando el valor comercial del inmueble despojado sobrepase hasta en un cien por ciento (es decir, hasta el doble) el valor promedio señalado, se establece un mínimo y un máximo más alto respectivamente. Por último, si el valor del inmueble despojo resulta mucho mayor que el doble del valor promedio de una vivienda en el país, la pena propuesta es mucho más alta, también proporcionalmente. De esta manera, el valor del daño patrimonial se incluye como un parámetro objetivo para que el juzgado individualice la pena, tal como lo contemplan el resto de los delitos patrimoniales ya señalados con anterioridad.

Ahora bien, es de público conocimiento que el valor de los bienes inmuebles fluctúa, en razón a diversos factores que incluyen la inflación, la depreciación, la especulación inmobiliaria, el crecimiento económico del país, entre otros factores. Por eso, en la presente iniciativa no se propone una cuota con un determinado valor para individualizar la pena. Se estima que lo más adecuado es que el daño patrimonial se encuentre indexado a un valor objetivo, actual y real de bienes inmuebles en nuestro país. Por esto, se propone que para determinar la pena, se considere el valor promedio de la vivienda en el país que publica continuamente la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; valores que sirven de referencia para definir obligaciones respecto a bienes inmuebles.

Esta Secretaría publica de forma recurrente, por conducto de la Sociedad Hipotecaria Federal, un índice de precios de la vivienda en México que contiene además, un valor promedio de la vivienda en el país. Al contemplar este valor promedio como parámetro para determinar el daño e individualizar la pena por la

comisión del delito de despojo de bienes inmuebles, la norma penal no se desactualizaría tan fácilmente.

Por ejemplo, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público por conducto de la Sociedad Hipotecaria Federal, publicó el 12 de mayo el índice de precios de la vivienda en México.⁴ Se observa que en el periodo de enero a marzo de 2025, el valor promedio de la vivienda en el país fue de \$1,859,043 pesos. Entonces, por ejemplo, si el valor comercial del bien inmueble que haya sido objeto de despojo es de \$0 y hasta \$1,859,043 pesos, la sanción será de dos a siete años de prisión y multa de cuarenta a cien cuotas (Considerando que las penas mínimas y máximas que ya contemplaba el mismo Código Penal); y, si el valor comercial del inmueble despojado es de \$1,859,043 pesos y hasta el doble de este valor (Es decir, \$3,718,086 pesos), la sanción sería de cuatro a nueve años de prisión y multa de ochenta a ciento veinte cuotas.

No sobra decir, que el texto de la reforma no incluye textualmente el nombre de la entidad denominada “Sociedad Hipotecaria Federal”, ya que es bien sabido, que con el pasar de las administraciones, las denominaciones de algunas entidades u órganos de gobierno suele cambiar. Por lo que al mencionarse el vocablo “entidad competente”, se podrá entender que se refiere “Sociedad Hipotecaria Federal” o cualquier dependencia que la supla.

Por otro lado, con respecto a la pena por despojo de agua, esta iniciativa propone que la pena por el daño a este bien jurídico se señale en un artículo diverso, por tratarse de un bien cuyo valor no está indexado al de la vivienda y requiere de una definición distinta.

⁴ Sociedad Hipotecaria Federal. (2025, mayo 12). Índice SHF de precios de la vivienda en México, primer trimestre de 2025 (Boletín de prensa 01/2025). Gobierno de México. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/995473/Bolet_n_de_prensa_indice_SHF_2025_T1.pdf

A continuación, con fines de ilustrar esta propuesta de reforma, se presenta el siguiente cuadro comparativo:

CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN	
Texto vigente	Texto Propuesto
ARTÍCULO 398.- AL RESPONSABLE DEL DELITO DE DESPOJO DE COSA INMUEBLE O DE AGUAS, SE LE SANCIONARÁ CON UNA PENA DE DOS A SIETE AÑOS DE PRISIÓN Y MULTA DE CUARENTA A CIENTAS CUOTAS.	ARTÍCULO 398.- AL RESPONSABLE DEL DELITO DE DESPOJO DE AGUAS, SE LE SANCIONARÁ CON UNA PENA DE DOS A SIETE AÑOS DE PRISIÓN Y MULTA DE CUARENTA A CIENTAS CUOTAS.
(Artículo adicionado)	<p>ARTÍCULO 398 BIS. AL RESPONSABLE DEL DELITO DE DESPOJO DE COSA INMUEBLE SE LE SANCIONARÁ DE LA SIGUIENTE MANERA:</p> <p>I.- DE DOS A SIETE AÑOS DE PRISIÓN Y MULTA DE CUARENTA A CIENTAS CUOTAS, CUANDO, AL MOMENTO DE DICTARSE SENTENCIA EN EL PROCESO PENAL CORRESPONDIENTE, EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE DESPOJO NO EXCEDA EL VALOR PROMEDIO DE UNA VIVIENDA EN MÉXICO PUBLICADO POR LA SECRETARÍA DE HACIENDA</p>

	<p>Y CRÉDITO PÚBLICO A TRAVÉS DEL ÓRGANO O ENTIDAD COMPETENTE PARA ELLO.</p> <p>II.- DE CUATRO A NUEVE AÑOS DE PRISIÓN Y MULTA DE OCHENTA A CIENTO VEINTE CUOTAS, CUANDO, AL MOMENTO DE DICTARSE SENTENCIA EN EL PROCESO PENAL CORRESPONDIENTE, EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE DESPOJO EXCEDA HASTA EN UN CIENTO POR CIENTO EL VALOR PROMEDIO DE UNA VIVIENDA EN MÉXICO PUBLICADO POR LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO A TRAVÉS DEL ÓRGANO O ENTIDAD COMPETENTE PARA ELLO.</p> <p>III. OCHO A DIECIOCHO AÑOS PRISIÓN Y MULTA DE CIENTO SESENTA A DOSCIENTAS CUARENTA CUOTAS, CUANDO, AL MOMENTO DE DICTARSE SENTENCIA EN EL PROCESO PENAL CORRESPONDIENTE, EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE DESPOJO EXCEDA DEL DOSCIENTOS POR CIENTO DEL VALOR PROMEDIO DE UNA VIVIENDA EN MÉXICO PUBLICADO</p>
--	--

	POR LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO A TRAVÉS DEL ÓRGANO O ENTIDAD COMPETENTE PARA ELLO.
--	---

Por lo anteriormente expuesto es que me dirijo a esta Soberanía para presentar el siguiente:

DECRETO

Único. Se reforma el artículo 398 y se adiciona un artículo 398 BIS del Código Penal para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 398.- AL RESPONSABLE DEL DELITO DE DESPOJO DE AGUAS, SE LE SANCIONARÁ CON UNA PENA DE DOS A SIETE AÑOS DE PRISIÓN Y MULTA DE CUARENTA A CIENTO CUOTAS.

ARTÍCULO 398 BIS. AL RESPONSABLE DEL DELITO DE DESPOJO DE COSA INMUEBLE SE LE SANCIONARÁ DE LA SIGUIENTE MANERA:

I.- DE DOS A SIETE AÑOS DE PRISIÓN Y MULTA DE CUARENTA A CIENTO CUOTAS, CUANDO, AL MOMENTO DE DICTARSE SENTENCIA EN EL PROCESO PENAL CORRESPONDIENTE, EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE DESPOJO NO EXCEDA EL VALOR PROMEDIO DE UNA VIVIENDA EN MÉXICO PUBLICADO POR LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO A TRAVÉS DEL ÓRGANO O ENTIDAD COMPETENTE PARA ELLO.

II.- DE CUATRO A NUEVE AÑOS DE PRISIÓN Y MULTA DE OCHENTA A CIENTO VEINTE CUOTAS, CUANDO, AL MOMENTO DE DICTARSE SENTENCIA EN EL PROCESO PENAL CORRESPONDIENTE, EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE DESPOJO EXCEDA HASTA EN UN CIENTO POR CIENTO EL VALOR PROMEDIO DE UNA VIVIENDA EN MÉXICO PUBLICADO POR LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO A TRAVÉS DEL ÓRGANO O ENTIDAD COMPETENTE PARA ELLO.

III. OCHO A DIECIOCHO AÑOS PRISIÓN Y MULTA DE CIENTO SESENTA A DOSCIENTAS CUARENTA CUOTAS, CUANDO, AL MOMENTO DE DICTARSE SENTENCIA EN EL PROCESO PENAL CORRESPONDIENTE, EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE DESPOJO EXCEDA DEL DOSCIENTOS POR CIENTO DEL VALOR PROMEDIO DE UNA VIVIENDA EN MÉXICO PUBLICADO POR LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO A TRAVÉS DEL ÓRGANO O ENTIDAD COMPETENTE PARA ELLO.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Monterrey, N.L., junio de 2025

ATENTAMENTE


DIPUTADO JAVIER CABALLERO GAONA

