

# *H. Congreso del Estado de Nuevo León*



## LXXVII Legislatura

**PROMOVENTE:** C. IRAÍS VIRGINIA REYES DE LA TORRE, DIPUTADA FEDERAL POR NUEVO LEÓN,

**ASUNTO RELACIONADO:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 386 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE FRAUDE INMOBILIARIO

**INICIADO EN SESIÓN:** 27 DE AGOSTO DEL 2025

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

**Mtro. Joel Treviño Chavira**

**Oficial Mayor**

# **DIPUTADA FEDERAL IRAIS REYES DE LA TORRE**

**DIP. LORENA DE LA GARZA VENECIA  
PRESIDENTA DE LA DIPUTACIÓN PERMANENTE  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
P R E S E N T E.**

La que suscribe Iraís Virginia Reyes de la Torre, Diputada Federal por Nuevo León del Partido Movimiento Ciudadano, en ejercicio de las atribuciones establecidas en el artículo 87 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, correlacionados con los diversos 102, 103 y 104, del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, presento **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LAS FRACCIONES VI Y X, ADICIONANDOSE UNA FRACCIÓN XV DEL ARTÍCULO 386 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON, EN MATERIA DE FRAUDE INMOBILIARIO**, al tenor de la siguiente:

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

En los últimos años hemos podido observar el crecimiento urbano de las ciudades siendo un fenómeno que necesita ser atendido de forma prioritaria, estructurada y planificada donde existan espacios dignos para la convivencia e integración familiar, así como para el sano desarrollo de sus integrantes dentro de entornos sustentables, seguros y de calidad.

Esta problemática de crecimiento demográfico y expansión constituye la privatización del espacio, como resultado de las urbanizaciones progresiva de las ciudades, conocidas en la actualidad como fraccionamientos, condominios, departamentos, desarrollos verticales, tan solo por mencionar algunos



El no focalizarnos de una forma debida a los planes municipales, a la ley, a los reglamentos y a las normativas de desarrollo urbano nos trae graves problemáticas que a la larga impide tener una sociedad ordenada, toda vez que algunos agentes de nuestra sociedad empiezan a realizar actos ilegales y desleales que ponen en peligro el patrimonio familiar.

Es por todos conocidos que durante los últimos años personas que actúan al margen de la ley, establecen nuevos modelos y conductas para cometer delitos que laceran gravemente a las ciudadanas y ciudadanos honestos que buscan colocar las ganancias de sus trabajos en un patrimonio firme para sus familias.

Resulta apremiante que cuando una persona trate de constituir un patrimonio con el esfuerzo y sacrificio de su trabajo esto no se vuelva una incertidumbre o un volado que los coloque en un estado de indefensión por no contar con un marco normativo sólido que le brinde confianza y seguridad jurídica a su patrimonio.

Es importante destacar que uno de los delitos con mayor incidencia delictiva en nuestro país es el delito de fraude dado que los amantes de lo ajeno encuentran nuevas formas de cometerlo estableciendo nuevas modalidades e incluso utilizando las nuevas tecnologías de la información suplantando identidades, creando identidades falsas, creando empresas fantasma o haciéndose valer de la buena voluntad de las personas para cometer estos actos.

Tan solo por dar un dato duro de lo significativo y oneroso que se vuelve este delito durante el 2024 la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, señalo que al año se pierden 600 millones de pesos en estafas en nuestro país y que se encuentran abiertas más de 100, 000 carpetas de investigación relacionadas con este delito en el Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Se encuentra disponible en: <https://www.economista.com.mx/econohabitat/El-sector-inmobiliario-pierde-600-millones-de-pesos-por-estafas-cada-ano---20240423-0002.html>

Otro dato que debemos mencionar es que nuestro estado tiene un crecimiento vertical de las ciudades donde el área metropolitana tiene un reordenamiento geográfico para el futuro de la sociedad donde crece la demanda de vivienda moderna en ubicaciones céntricas y estratégicas como son en los municipios de San Pedro, Monterrey, Guadalupe, San Nicolas y Apodaca entre otros.

Esto no solo porque nuestro estado se caracteriza como un estado industrializado o que ofrezca grandes oportunidades de empleo, sino por elementos multifactoriales que lo han hecho más atractivo para la compra de inmuebles dentro de áreas que ofrezcan servicios de salud, centros educativos de primer mundo, como grandes atractivos de esparcimiento, convivencia para los cientos de familias que llegan año con año a vivir a nuestra entidad.

Lo anterior encuentra sustento que desde 2023, Nuevo León fue una de las entidades con mayor inversión del país acogiendo a 22 de las 100 empresas más grandes del país, lo que provocó una mayor demanda de vivienda entre profesionistas que buscan un lugar para vivir cerca de los centros laborales que les ofrecen oportunidades de crecimiento y desarrollo para ellos y sus familias.

Esto fue gracias al exponente crecimiento que tuvo la entidad con el Neoshoring, donde se colocó a la Entidad como un polo de desarrollo e inversión a nivel nacional como internacional.

En un estudio de Engen Capital sobre el desempeño de las entidades de la República Mexicana <sup>2</sup>durante 2023 se mencionó que **Nuevo León es la entidad con mayor presencia manufacturera** del país. Su PIB total creció 3.0% en 2023 y promediando apenas 1.0% (promedio anual) en lo que iba del sexenio. Siendo este un dato preciso de las necesidades que requiere una entidad como la nuestra y de la

---

<sup>2</sup> Se encuentra disponible: <https://thelogisticsworld.com/actualidad-logistica/nuevo-leon-crecio-3-en-2023-beneficiada-por-el-nearshoring/>

importancia que reviste poder atender una problemática como es el fraude inmobiliario.

Por ello, encontramos oportuno reformar el artículo 386 del Código Penal de Nuevo León para incluir nuevos sujetos y conductas al delito de fraude que cualquier laguna o ambigüedad jurídica dentro del tipo penal.

Asimismo, consideramos que con la propuesta se tiene un aspecto más amplio de la tipicidad del delito como son los elementos y los sujetos activos que realizan tales actos, sino que se protegen además el principio de legalidad (*Nullum crimen, nulla poena sine lege*) que se encuentra consagrado en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que a la letra menciona:

*En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía, y aún por mayoría de razón, pena alguna que no esté decretada por una ley exactamente aplicable al delito de que se trata.<sup>3</sup>*

Del citado dispositivo se desprende que la conducta cometida debe estar descrita de manera clara, precisa y estricta en la ley, razón por la que consideramos realizar varias aportaciones que mejoren el marco regulatorio de este delito.

Sírvase de base también el siguiente criterio o tesis jurisprudencial dictado por nuestro máximo órgano jurisdiccional:

**EXACTA APLICACIÓN DE LA LEY PENAL. ESTE DERECHO FUNDAMENTAL, CONTENIDO EN EL TERCER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 14 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, SALVAGUARDA LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LAS PERSONAS.**

---

<sup>3</sup> Se encuentra disponible en:  
[https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/966422/Constitucion\\_Politica\\_de\\_los\\_Estados\\_Unidos\\_Mexicanos.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/966422/Constitucion_Politica_de_los_Estados_Unidos_Mexicanos.pdf)

**Registro Digital:** 2003572

**Localización:** [TA]; 10a. Época; Pleno; S.J.F. y su Gaceta; Libro XX, Mayo de 2013; Tomo 1; Pág. 191

**Precedentes:**

Amparo directo en revisión 947/2011. 10 de enero de 2013. Mayoría de diez votos en relación con el sentido; votó en contra: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Unanimidad de once votos respecto del criterio contenido en esta tesis. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretario: Jaime Santana Turrall.

*El Tribunal Pleno, el dieciocho de abril en curso, aprobó, con el número XXI/2013 (10a.), la tesis aislada que antecede. México, Distrito Federal, a dieciocho de abril de dos mil trece.*

**Instancia:** Pleno

**Época:** Décima Época

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

**Sala:** 6

**Materias:** Constitucional, Penal

**Fecha de publicación:** None

**Texto:**

*El derecho fundamental a la exacta aplicación de la ley penal tiene su origen en los principios nullum crimen sine lege (no existe un delito sin una ley que lo establezca) y nulla poena sine lege (no existe una pena sin una ley que la establezca), al tenor de los cuales sólo pueden castigarse penalmente las conductas debidamente descritas en la legislación correspondiente como ilícitas y aplicarse las penas preestablecidas en la ley para sancionarlas, con el fin de salvaguardar la seguridad jurídica de las personas, a quienes no puede considerárseles responsables penalmente sin que se haya probado que infringieron una ley penal vigente, en la que se encuentre debidamente descrito el hecho delictivo y se prevea la sanción aplicable.*

Además, que se garantizan principios de legalidad; analogía; Seguridad jurídica; Taxatividad; y Protección de los derechos humanos generando con ello un marco normativo de acuerdo con las necesidades más apremiantes del Estado de Nuevo León.

De manera objetiva se busca modificar la redacción en dos fracciones del delito de fraude contenido en el artículo 386 del Código Penal para el Estado de Nuevo León, ampliando unos aspectos técnicos y agregando conductas que se pueden cometer agentes activos y que pueda dañar grave mente a la sociedad, mismas que actualmente no se encuentran contempladas en nuestro código punitivo.

Primeramente, en la fracción VI se amplía el concepto respecto de cuando una persona venda a dos personas una misma cosa sea mueble o inmueble, y reciba el precio de la primera, de la segunda enajenación o de ambas, o parte de él, o cualquier otro lucro, con perjuicio del primero o del segundo comprador. Esto sería ampliar el espectro de daño y el beneficio que pueda recibir el agente criminal.

Ahora bien, en la fracción X se propone agregar como sujeto activo al Comerciante o al que suministre o realice construcciones, además que no realice las obras que amparen la cantidad pagada, esto protege por ejemplo cuando te prometen cocinas o acabados dentro de los inmuebles que se establecen en los contratos de preventa y no son cumplidos.

Por otra parte, se adiciona una fracción XV nueva donde se propone que los fabricantes o comerciantes que, en sus ofertas o publicidad de productos o servicios, hagan afirmaciones falsas o manifiesten características inciertas sobre los mismos, de modo que puedan causar un perjuicio grave y manifiesto a los consumidores, sin perjuicio de la pena que corresponda aplicar por la comisión de otros delitos, esto puede aplicar para AIRBNB cuando en renta de cabañas o alojamiento.

La propuesta contenida en la presente iniciativa es base de un análisis comparativo de diversas entidades federativas que contemplan distintas redacciones que sustentan conductas dentro del delito de fraude. Este tipo de modificación propiciarían un marco jurídico ajustado a las

necesidades de la entidad, ya que amplía la forma que se tiene cuando se comete el delito de fraude.

Estas conductas serán sancionadas de conformidad al artículo 385 del mismo Código que van de seis meses a tres años de prisión y multa de cuatro a doce cuotas, cuando el valor de lo defraudado no exceda de doscientas cincuenta cuotas como mínima y máxima de cinco a doce años de prisión y multa de cincuenta a doscientas cuotas, cuando el valor exceda de seiscientas cuotas.

Razón por la que encontramos pertinente agregar el siguiente cuadro comparativo entre la ley vigente y la propuesta que realizamos.

VIGENTE	PROPIUESTA
ARTICULO 386.- LAS SANCIONES A QUE SE REFIERE EL ARTICULO ANTERIOR, SE APLICARAN EN LOS SIGUIENTES CASOS:  I a V ...  VI.- AL QUE VENDA A DOS PERSONAS UNA MISMA COSA, SEA MUEBLE O INMUEBLE, Y RECIBA EL PRECIO DE UNA U OTRA, O DE LAS DOS;	ARTICULO 386.- LAS SANCIONES A QUE SE REFIERE EL ARTICULO ANTERIOR, SE APLICARAN EN LOS SIGUIENTES CASOS:  I a V ...  VI. AL QUE VENDA A DOS PERSONAS UNA MISMA COSA, SEA MUEBLE O INMUEBLE, Y RECIBA EL PRECIO DE <u>LA PRIMERA, DE LA SEGUNDA ENAJENACIÓN O DE AMBAS, O PARTE DE ÉL, O CUALQUIER OTRO LUCRO, CON PERJUICIO DEL PRIMERO O DEL SEGUNDO COMPRADOR;</u>  VII a IX ...

X.- AL FABRICANTE, EMPRESARIO, CONTRATISTA O CONSTRUCTOR DE UNA OBRA CUALQUIERA, QUE EMPLEE EN LA CONSTRUCCION DE LA MISMA, MATERIALES EN CANTIDAD O CALIDAD INFERIOR A LA ESTIPULADA, SIEMPRE QUE HAYA RECIBIDO EL PRECIO O PARTE DE EL;

XI a XIV ...

NO EXISTE REFERENCIA

X. AL FABRICANTE, EMPRESARIO, COMERCIANTE, CONTRATISTA O CONSTRUCTOR DE UNA OBRA, SUMINISTRE O EMPLEO EN ÉSTA MATERIALES O REALICE CONSTRUCCIONES DE CALIDAD O CANTIDAD INFERIOR A LAS ESTIPULADAS, SI HA RECIBIDO EL PRECIO CONVENIDO O PARTE DE ÉL, O NO REALICE LAS OBRAS QUE AMPAREN LA CANTIDAD PAGADA;

XI a XIV ...

XV A LOS FABRICANTES O COMERCIANTES QUE, EN SUS OFERTAS O PUBLICIDAD DE PRODUCTOS O SERVICIOS, HAGAN AFIRMACIONES FALSAS O MANIFIESTEN CARACTERÍSTICAS INCERTAS SOBRE LOS MISMOS, DE MODO QUE PUEDAN CAUSAR UN PERJUICIO GRAVE Y MANIFIESTO A LOS CONSUMIDORES, SIN PERJUICIO DE LA PENA QUE CORRESPONDA APlicar POR

	<b><u>LA COMISIÓN DE OTROS DELITOS;</u></b>
--	---

Por lo antes expuesto y fundado, así como con la firme convicción de mejorar el marco penal como las problemáticas sociales e inhibir las conductas delictivas que se cometen es que presentamos en sus términos, el siguiente:

**DECRETO:**

**ÚNICO.** - Se **REFORMA** las fracciones VI y X del artículo 386; y se **ADICIONA** una fracción XV del artículo 386 del Código Penal para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

**ARTICULO 386.- LAS SANCIONES A QUE SE REFIERE EL ARTICULO ANTERIOR, SE APLICARAN EN LOS SIGUIENTES CASOS:**

I a V ...

**VI. AL QUE VENDA A DOS PERSONAS UNA MISMA COSA, SEA MUEBLE O INMUEBLE, Y RECIBA EL PRECIO DE LA PRIMERA, DE LA SEGUNDA ENAJENACIÓN O DE AMBAS, O PARTE DE ÉL, O CUALQUIER OTRO LUCRO, CON PERJUICIO DEL PRIMERO O DEL SEGUNDO COMPRADOR;**

**VII a IX ...**

**X. AL FABRICANTE, EMPRESARIO, COMERCIANTE, CONTRATISTA O CONSTRUCTOR DE UNA OBRA, SUMINISTRE O EMPLEE EN ÉSTA MATERIALES O REALICE CONSTRUCCIONES DE CALIDAD O CANTIDAD INFERIOR A LAS ESTIPULADAS, SI HA RECIBIDO EL PRECIO CONVENIDO O PARTE DE ÉL, O NO REALICE LAS OBRAS QUE AMPAREN LA CANTIDAD PAGADA;**

**XI a XIV ...**

**XV A LOS FABRICANTES O COMERCIANTES QUE, EN SUS OFERTAS O PUBLICIDAD DE PRODUCTOS O SERVICIOS, HAGAN AFIRMACIONES FALSAS O MANIFIESTEN CARACTERÍSTICAS INCIERTAS SOBRE LOS MISMOS, DE MODO QUE PUEDAN CAUSAR UN PERJUICIO GRAVE Y MANIFIESTO A LOS CONSUMIDORES, SIN PERJUICIO DE LA PENA QUE CORRESPONDA APlicar POR LA COMISIÓN DE OTROS DELITOS;**

#### **TRANSITORIO**

**ÚNICO.** El presente Decreto entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**Monterrey, Nuevo León a julio de 2025**

*Juan R.*  
**DIP FED. IRAÍS VIRGINIA  
REYES DE LA TORRE  
PARTIDO MOVIMIENTO CIUDADANO**

