

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. MARISOL GONZÁLEZ ELÍAS, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 386 Y POR ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 385 BIS AL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE PROPORCIONALIDAD DE PENAS ANTE FRAUDE INMOBILIARIO.

INICIADO EN SESIÓN: Lunes 05 de Octubre de 2026

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

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el cual se reforma el Código Penal para el Estado en materia de proporcionalidad de penas ante fraude inmobiliario.

11. Schs

**PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO
LEÓN**

PRESENTE. -



Quien suscribe, Diputada Marisol González Elías, integrante del Grupo Legislativo del Movimiento Ciudadano de la LXXVII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como los artículos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, comparece ante esta Soberanía a Iniciativa con Proyecto de Decreto por el cual se reforma el Código Penal para el Estado en materia de proporcionalidad de penas ante fraude inmobiliario, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En Nuevo León como en otras entidades con una intensa actividad inmobiliaria, existen diversos factores que pueden originar conflictos sobre la propiedad, la posesión y la transmisión de inmuebles. Entre ellos resulta especialmente preocupante la obtención de recursos mediante ofertas engañosas que aprovechan la necesidad de vivienda, el interés por construir un patrimonio y el desconocimiento de los procedimientos jurídicos necesarios para adquirir derechos sobre una propiedad.

Una de las modalidades que motiva esta iniciativa consiste en que personas u organizaciones se presentan como empresas inmobiliarias o intermediarias y

ofrecen inmuebles bajo la afirmación de que se encuentran en remate judicial, recuperación bancaria o alguna otra circunstancia que supuestamente explica un precio inferior al del mercado. Para dar credibilidad a la oferta, pueden exhibir fotografías, referencias a expedientes, documentos o contratos y asegurar que cuentan con facultades para gestionar la adquisición o entrega del bien.

El engaño se configura cuando esas afirmaciones se utilizan deliberadamente para obtener un beneficio indebido: por ejemplo, cuando el inmueble no se encuentra en el procedimiento anunciado, los derechos ofrecidos ya fueron transmitidos, el supuesto intermediario carece de autorización o no existe relación jurídica que le permita disponer de la propiedad o de los derechos que promete transmitir. En estos casos, la víctima entrega recursos confiando en una operación cuyo sustento ha sido falseado.

La complejidad de los procedimientos judiciales puede utilizarse también para justificar retrasos y prolongar el engaño. A la persona que ya pagó se le asegura que debe esperar una resolución, una adjudicación o una diligencia de entrega, aunque quien recibió el dinero sepa que carece de los derechos o facultades ofrecidos. La referencia a trámites jurídicos reales puede producir una apariencia de legitimidad y dificultar que la víctima advierta oportunamente lo ocurrido.

En ocasiones, estas operaciones se documentan mediante contratos denominados de prestación de servicios, asesoría o gestión. La utilización de tales instrumentos es legítima cuando corresponde a servicios efectivamente convenidos y a información veraz. Sin embargo, su denominación no debe impedir investigar si fueron utilizados como parte de un engaño para obtener dinero mediante la promesa de adquirir o recibir un inmueble. Lo relevante para determinar la existencia de un delito será la conducta acreditada, el contenido de las representaciones hechas a la víctima y los elementos del tipo penal aplicable.

La distinción es necesaria porque los remates judiciales, las cesiones de derechos y la intermediación inmobiliaria constituyen operaciones que pueden realizarse

lícitamente. Un precio atractivo, la existencia de un litigio o un plazo prolongado de entrega no demuestran, por sí mismos, la comisión de fraude. La respuesta penal debe dirigirse a quienes utilizan estas circunstancias para engañar u obtener un lucro indebido, con pleno respeto a la presunción de inocencia y a las exigencias de prueba.

La afectación producida por un fraude inmobiliario puede comprometer una parte sustancial del patrimonio de una persona o familia. Los recursos entregados pueden provenir de años de ahorro, de la venta de otro bien, de aportaciones familiares o de obligaciones financieras asumidas para adquirir una vivienda. Su pérdida puede frustrar la posibilidad de contar con un hogar y mantener a la víctima pagando rentas o deudas mientras intenta recuperar el dinero.

Además del perjuicio económico inmediato, pueden generarse gastos de asesoría y litigio, incertidumbre sobre la recuperación de los recursos y conflictos con propietarios u ocupantes ajenos al engaño. Una persona puede haber pagado por un inmueble respecto del cual el oferente carecía de facultades de disposición; otra puede descubrir que su propiedad fue ofrecida a terceros sin autorización. Así, una misma conducta puede dar lugar a controversias adicionales que dificulten el esclarecimiento de los derechos involucrados.

La preocupación también comprende terrenos, locales y otros inmuebles destinados a actividades productivas. El fraude puede afectar proyectos de construcción, el establecimiento de un negocio o la utilización de un espacio indispensable para generar ingresos. Por ello, la propuesta abarca distintas operaciones sobre bienes inmuebles y no se limita a la compraventa de vivienda.

El Código Penal para el Estado de Nuevo León ya sanciona estas conductas cuando reúnen los elementos del delito correspondiente. El artículo 385 define el fraude a partir del engaño o aprovechamiento del error para obtener ilícitamente una cosa o un lucro indebido y gradúa las sanciones según el valor de lo defraudado. El artículo

386 contempla, entre otros supuestos, disponer de una cosa sin tener derecho para ello, venderla a varias personas y simular contratos o actuaciones judiciales.

La iniciativa busca incorporar una consecuencia agravada para el fraude cometido mediante operaciones sobre inmuebles. El aumento se justifica por la capacidad de estas conductas para comprometer de manera duradera el patrimonio, la disponibilidad de vivienda y los recursos destinados a proyectos personales o productivos. Se propone reconocer esa gravedad conservando la graduación económica que ya establece el Código.

El artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos exige que las penas sean proporcionales al delito y al bien jurídico afectado. Esta obligación requiere que el legislador explique las razones de una sanción diferenciada y mantenga una relación razonable entre la conducta, su gravedad y la consecuencia penal.

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el criterio identificado con el registro digital 160669 del Semanario Judicial de la Federación, explicó que la proporcionalidad impone al legislador verificar la adecuación entre la gravedad del delito y la pena, y al juzgador individualizar la sanción conforme a las circunstancias del caso. En atención a este parámetro, se propone un incremento ligado a las penas existentes, manteniendo límites mínimos y máximos que permitan la individualización judicial.

Concretamente, el artículo 385 Bis aumentará en una mitad los límites mínimo y máximo de las penas de prisión y multa previstas en las fracciones I, II y III del artículo 385, cuando el fraude se cometa mediante la enajenación, promesa de enajenación, arrendamiento, constitución o cesión de derechos sobre un inmueble. Se conserva así la diferencia entre los rangos de sanción establecidos según la cuantía y se incorpora una agravación por la modalidad inmobiliaria del delito.

La enumeración comprende distintas formas jurídicas mediante las cuales puede instrumentarse el engaño. La afectación puede producirse al ofrecer una venta, prometer una transmisión futura, arrendar un inmueble o aparentar la constitución o cesión de derechos. En todos los casos será indispensable acreditar que la conducta corresponde al supuesto penal y a la modalidad agravada previstos por la ley.

La propuesta reconoce, además, que el artículo 385 ya establece una pena adicional cuando se utiliza publicidad en medios de comunicación masivos o se actualiza el supuesto de la fracción XIV del artículo 386. Para evitar la acumulación de ambos mecanismos de agravación, se dispone que, cuando corresponda esa pena adicional, se aplique dicha regla sin sumar el incremento del nuevo artículo 385 Bis.

La reforma al primer párrafo del artículo 386 permitirá aplicar el aumento, cuando corresponda, a los supuestos de fraude previstos en ese artículo. La remisión expresa dará claridad a la relación entre las conductas sancionadas y la nueva agravación.

Finalmente, se establece que el solo incumplimiento de obligaciones contractuales no será suficiente para aplicar el artículo 385 Bis. Esta salvaguarda preserva la diferencia entre una controversia civil y una conducta penalmente relevante. Un retraso, una dificultad de cumplimiento o una discrepancia sobre un contrato deben examinarse conforme a su naturaleza; la agravación requerirá acreditar los elementos del tipo penal correspondiente y no podrá sustentarse únicamente en que una obligación quedó insatisfecha.

La iniciativa pretende fortalecer la protección del patrimonio frente a operaciones inmobiliarias fraudulentas mediante una respuesta penal diferenciada y delimitada. El incremento propuesto reconoce la gravedad de estas afectaciones, mantiene la graduación de las sanciones existentes y conserva las garantías necesarias para que su aplicación dependa de hechos y elementos debidamente acreditados.

En mérito de lo expuesto, se somete a la consideración de esta Honorable Asamblea, el siguiente proyecto de:

DECRETO

Artículo Único.- Se adiciona un artículo 385 y se reforma el primer párrafo del artículo 386 del Código Penal para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 385 BIS.- LAS PENAS DE PRISIÓN Y MULTA PREVISTAS EN LAS FRACCIONES I, II Y III DEL ARTÍCULO 385 SE AUMENTARÁN EN UNA MITAD, EN SUS LÍMITES MÍNIMO Y MÁXIMO, CUANDO EL FRAUDE SE COMETA MEDIANTE LA ENAJENACIÓN, PROMESA DE ENAJENACIÓN, ARRENDAMIENTO, CONSTITUCIÓN O CESIÓN DE DERECHOS SOBRE UN BIEN INMUEBLE.

CUANDO RESULTE APLICABLE LA PENA ADICIONAL PREVISTA EN EL PÁRRAFO TERCERO DEL ARTÍCULO 385, SE ESTARÁ A DICHA DISPOSICIÓN, SIN ACUMULAR EL INCREMENTO ESTABLECIDO EN ESTE ARTÍCULO.

LA APLICACIÓN DE ESTE ARTÍCULO REQUERIRÁ QUE SE ACREDITEN LOS ELEMENTOS DEL TIPO PENAL CORRESPONDIENTE. EL SOLO INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES NO SERÁ SUFICIENTE PARA SU APLICACIÓN.

ARTÍCULO 386.- LAS SANCIONES PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 385, CON EL INCREMENTO QUE, EN SU CASO, CORRESPONDA CONFORME AL ARTÍCULO 385 BIS, SE APLICARÁN EN LOS SIGUIENTES CASOS:

TRANSITORIOS

ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico Oficial del Estado.

Dado en la Oficialía de Partes del H. Congreso del Estado de Nuevo León, a los
02 días del mes de octubre del año 2026.

SUSCRIBE

Diputada Marisol González Elías

Integrante del Grupo Legislativo de
Movimiento Ciudadano
En la LXXVII Legislatura.

