



Ciudad de México, 8 de marzo de 2026

**DESALOJO COMO CULMINACIÓN FORZOSA DE UN PROCEDIMIENTO
JUDICIAL: PJCDMX**

El 90% de las demandas de arrendamiento en la CDMX se deben a falta de pago.

Documentos que no provengan de un actuario certificado del Poder Judicial podrían ser intentos de extorsión.

Ante la creciente preocupación por los avisos de desocupación falsos y el desconocimiento de los derechos de inquilinos y propietarios, el licenciado Raymundo Villalpando Castillo, titular del Juzgado 44º Civil de Proceso Escrito del Poder Judicial de la Ciudad de México, que preside el magistrado Rafael Guerra Álvarez, dio a conocer que el desalojo es la culminación forzosa de un procedimiento judicial que puede durar meses o incluso años.

El Juez Villalpando hizo un llamado urgente a fomentar la cultura de la prevención y la regularización de la propiedad privada en la capital con lo que aconsejó verificar que los inmuebles cuenten con folio electrónico y no solo registros en libros antiguos, para evitar vulnerabilidades ante fraudes o invasiones; en casos de arrendamiento, es vital que los inquilinos conserven comprobantes con conceptos claros del mes pagado para evitar juicios por mora, y evitar el abandono legal de inmuebles tras el fallecimiento de familiares, ya que esto facilita la ocupación ilegal por grupos delictivos.

El impartidor de justicia destacó que el incumplimiento de pago es la causa principal (90%) de estos juicios, sin embargo, para que se realice un desalojo legal ya debió existir una demanda, un emplazamiento, una audiencia y una sentencia firme confirmada por distintas instancias.

Para realizarlo siempre debe ser notificado por un funcionario acreditado por el Poder Judicial de la Ciudad de México, con identificación oficial y documentos que contengan sellos oficiales y un código QR de validación, dijo.

Aclaró que una vez dictada la sentencia para el desalojo, el juez otorga un plazo de 5 días para la desocupación voluntaria.

Av. Juárez 8, Centro

Tel: 55 91 56 49 97

Extensión 110305

www.poderjudicialcdmx.gob.mx

Solo ante la negativa de cumplimiento se procede al lanzamiento forzoso, que puede incluir el uso de la fuerza pública y la fractura de cerraduras.

Por lo anterior “nadie puede cambiar las cerraduras de su inmueble por mano propia, hacerlo, incluso si el inquilino debe rentas, constituye el delito de despojo. La vía legal es la única protección para el patrimonio”, enfatizó.

El Poder Judicial de la Ciudad de México hace proyectos de vida dedicados a que la justicia llegue a la gente de forma humana y clara, concluyó el juez Villalpando.

oooo0ooooo