

REFORMA AL CÓDIGO CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO QUE IMPACTA A LOS CONVENIOS DE MEDIACIÓN



OCTUBRE 2024

El 27 de septiembre de 2024 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México un decreto que reforma el artículo 3044 del Código Civil para la Ciudad de México ("CC") y los artículos 50 y 79 de la Ley Registral para la Ciudad de México.

El artículo 3043 del CC dispone que se anotarán preventivamente en el Registro Público de la Propiedad los Convenios emanados de los procedimientos de mediación que cumplan con los requisitos previstos en la Ley de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México.

Sobre esto último, previo a su reforma, el segundo párrafo del artículo 3044 del CC disponía que se impediría la anotación o inscripción de actos en el folio real de un inmueble -a lo que se le conoce como cierre de registro-, si así fuere acordado en un Convenio derivado de un proceso de mediación que se inscribió ante el Registro Público de la Propiedad. Así, esencialmente, se podía cerrar el tráfico registral mediante un acuerdo entre particulares, hasta en tanto el Mediador o un funcionario del Centro de Justicia Alternativa solicitase al Registro Público de la Propiedad la cancelación del cierre del registro, una vez que las partes se dieran por satisfechas del cumplimiento de dicho Convenio.

En ese sentido, también se reformaron los artículos 50 y 79 de la Ley Registral para la Ciudad de México, edición.

eliminandose la posibilidad de cerrar registros de inmuebles por virtud de Convenios emanados de procedimientos de mediación.

Con esta reforma, se busca evitar que la única y absoluta voluntad de los particulares que se sometieron al procedimiento de mediación pueda producir el cierre del registro del folio real de un inmueble. Este cambio se lleva a cabo bajo la óptica de que la figura del cierre de registro sería contraria al derecho humano de los demás ciudadanos a acceder al registro, lo cual incluso podría derivar en que ciertos actos susceptibles de inscripción caigan en la informalidad.

En otras palabras, el interés particular de los mediados en un Convenio no puede ponerse por encima del interés general de la comunidad y del derecho humano de acceso al registro.

Ante el cambio descrito, es recomendable que las personas -físicas o morales- que celebren un Convenio de Mediación tengan en cuenta que, con la entrada en vigor de esta reforma, se podría abrir la puerta a que, en el folio real de un bien inmueble que se designe como forma de pago o como garantía en un Convenio de este tipo, se registren gravámenes que pudieran tener una mejor prelación para su pago o que restrinjan la posibilidad de transferir la propiedad del bien, lo cual podría afectar el debido cumplimiento de Convenios de Mediación.

Roberto Fernández del Valle
Socio
rfernandez@s-s.mx

Carlos Brehm
Socio
cbrehm@s-s.mx

Julio Butrón
Asociado
jbutron@s-s.mx

Sergio Martínez
Asociado
sergio.martinez@s-s.mx