

**DIP. FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA**  
**PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA**  
**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**II LEGISLATURA**  
**PRESENTE.**

- 1 -

**DIEGO ORLANDO GARRIDO LÓPEZ**, Diputado integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional del Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 29, Apartado D, inciso a), f) y r); y 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política; 12, fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso; y 5, fracción I; 95, fracción II; 96; y 118 del Reglamento de Congreso, todos ordenamientos de la Ciudad de México, someto a la consideración de este Órgano Legislativo la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA EL ARTÍCULO 3044 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL; Y LOS ARTÍCULOS 50 Y 79 DE LA LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO**, al tenor de lo siguiente:

### **TÍTULO DE LA PROPUESTA**

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA EL ARTÍCULO 3044 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL; Y LOS ARTÍCULOS 50 Y 79 DE LA LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.**

#### **I. OBJETIVO DE LA INICIATIVA**

La presente iniciativa tiene como objeto salvaguardar el derecho constitucional de acceso al registro consagrado en el artículo 6º, inciso C, de la Constitución Política de la Ciudad de México, derogando la posibilidad de cerrar el registro ante el Registro Público de la Propiedad mediante acuerdo entre particulares a través de cualquier vía diversa a las resoluciones judiciales como lo es la mediación.

#### **II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.**

El Código Civil en su parte normativa del Registro Público de la Propiedad, Libro IV, cuarta parte, y la Ley Registral, deben subordinarse al derecho humano de acceso al Registro y, por lo tanto, cualquier norma que los trasgreda deberá dejar de aplicarse.

En ese sentido, las disposiciones normativas que autorizan el cierre del Registro deben ponderarse con el derecho humano que venimos refiriendo, a fin de determinar si existe contraposición de dos o más derechos humanos o si la norma que se contrapone al derecho humano constituye un derecho subjetivo de grado inferior y, por lo tanto, subordinado al derecho humano.

- 2 -

Con respecto al convenio surgido del proceso de mediación, éste es celebrado con la única y absoluta voluntad de los particulares, quienes construyen un acuerdo para prevenir una controversia futura o resolver una controversia presente con la conducción del mediador. Es así que la intervención del mediador se constriñe a certificar la autenticidad de los acuerdos y en su caso a darles forma legal.

La cláusula registral del convenio consiste, en primer término, en la voluntad de los mediados de anotar en el Registro, en el folio real de la finca sobre la que incidan los efectos jurídicos del acuerdo, el relatado convenio, precisando con claridad en qué consisten.

El artículo 50 de la Ley Registral vigente exige precisar en el asiento de anotación del convenio, el acuerdo de los mediados relativo a la voluntad de inscripción del convenio y sus efectos, de conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 3044 del Código Civil; por lo que es preciso distinguir entre el acuerdo y los efectos del convenio de mediación. El acuerdo consiste en las convenciones preventivas o solutivas de un conflicto futuro o actual. Así, si el conflicto es en relación con el pago de una suma de dinero y se concede un plazo para su cumplimiento con individualización de la garantía o prenda de su cumplimiento, la anotación tendrá el efecto que le concede la ley (art. 3044 del Código Civil), en la especie, la prelación para el cobro de la deuda con el valor que se obtenga por la enajenación de la finca anotada, en el lugar que de acuerdo con esta le corresponda, no con el efecto que los particulares acuerden.

Si el acuerdo es en el sentido de constituir un derecho real y otorgar o formalizar un contrato traslativo del dominio, la anotación producirá los efectos previstos en la ley, es decir, hacer oponible a cualquier tercero registral el derecho real adquirido con motivo del acuerdo de

mediación y en proceso o espera de adquirir la forma exigida por la ley para tener acceso al Registro. Cualquier adquirente posterior a la anotación es considerado causahabiente registral y sufre los efectos de la transmisión o derecho real anotado, a través de la acción de evicción. Por lo tanto, es inconstitucional permitir que mediante un acuerdo del titular registral con un particular se cierre el Registro, porque esto conlleva la violación del derecho humano de los demás ciudadanos de acceso a la Institución.

- 3 -

### **III. PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO, EN SU CASO.**

NO APLICA.

### **IV. ARGUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA.**

El derecho humano de acceso al Registro se confiere a todas las personas, no sólo al titular registral del dominio o derecho real inscrito. Por lo tanto, su observancia es de orden público, es decir, el interés de los particulares está subordinado al derecho humano y resulta inoponible al interés general tutelado en favor de la comunidad, lo que además conduce a la informalidad de los actos inscribibles, al impedir su acceso al Registro.

Este derecho como los demás derechos humanos, es irrenunciable, inalienable e imprescriptible, por lo tanto, los mediados no pueden renunciar el derecho a enajenar la finca o gravarla, aún y cuando dichos actos se encuentren afectados por el acto anotado. Tampoco pueden anular el derecho humano de las demás personas, impidiendo anotar o inscribir otro acto en el folio real correspondiente a la finca, al encontrarse cerrada al tráfico registral mediante acuerdo de particulares.

El Registro Público de la Propiedad es la institución a través de la cual, el Gobierno de la Ciudad de México cumple la función de dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos, así como los actos jurídicos que conforme a la ley deben registrarse para surtir efectos contra terceros.

La seguridad jurídica es una garantía institucional que se basa en un título auténtico generador del derecho y en su publicidad, que opera a partir de su inscripción o anotación registral, por lo tanto, el registrador realizará siempre la inscripción o anotación de los documentos que se le presenten, salvo los casos que autorizan el cierre del Registro.

- 4 -

El Código Civil para el Distrito Federal prevé en su artículo 3044, los efectos que producen las anotaciones preventivas, estableciendo que *“perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquélla, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.”*

La anotación preventiva, en el primer supuesto, tiene por objeto superar el principio de relatividad sustantivo y procesal del acto jurídico; de títulos que por sus especiales y particulares características no tienen acceso a su inscripción y, no obstante, han sido celebrados materialmente. La anotación produce en estos casos, la oponibilidad del derecho anotado ante cualquier tercero adquirente de un derecho contradictorio.

La oponibilidad del derecho anotado frente al tercer adquirente, lo sujeta a la evicción, al ser considerado causahabiente procesal del demandado en el juicio del que deriva la anotación preventiva, por lo que no cierra el registro.

En el segundo supuesto, la anotación preventiva permite al acreedor adquirir prelación en el pago de su crédito con el producto de la venta del inmueble objeto de la anotación, ante cualquier otro acreedor quirografario o real posterior a la anotación.

La citada norma prevé, en su segundo párrafo, la posibilidad de cerrar el registro en casos excepcionales, como son las providencias judiciales que prohíban la enajenación del inmueble o su secuestro.

El primer supuesto de excepción deriva de casos previstos en la legislación sustantiva, previamente considerados por la autoridad jurisdiccional en un procedimiento iniciado y tiene por finalidad asegurar el cumplimiento de la sentencia.

El segundo, tiene por finalidad asegurar la cosa o derecho objeto del litigio con la finalidad de entregarlo a su legítimo propietario, asegurando también la actuación de la sentencia.

Un tercer supuesto de excepción deriva de las resoluciones dictadas en un juicio de amparo, y tienen por fundamento, mantener las cosas en el estado en que se encuentran al momento de la interposición de la demanda, para conservar la materia misma del amparo.

Un cuarto supuesto de excepción es el acuerdo de voluntad del titular registral con un tercero, mediante un convenio de mediación.

En conclusión, el cierre del Registro vulnera la seguridad jurídica, principal finalidad que da su justificación al Registro Público de la Propiedad, cuando un acuerdo entre particulares impide la inscripción o anotación de derechos adquiridos de buena fe, por una persona que ha contratado o decidido realizar un acto jurídico, subordinado a los efectos de los actos anotados preventivamente en el Registro.

La seguridad que brinda el Registro Público de la Propiedad da certeza al derecho humano a la propiedad, reconocido por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución de la Ciudad de México.

Con la presente se busca evitar actos viciados por particulares que son llevados a cabo mediante convenios celebrados ante los mediadores y que actualmente están generando actos de simulación que pudieran constituir la comisión de algún delito, pues resulta que atendiendo a la redacción del artículo 3044 del Código Civil del Distrito Federal, se produce el cierre del Registro cuando fuere acordado por los mediados en el convenio respectivo. Elemento que en la práctica está ocasionando problemas respecto de tercero, generando una afectación en cuanto a su esfera de derechos.

No se debe dejar de lado que la mediación es un mecanismo alternativo de solución de controversias voluntario en el que dos personas involucradas en una controversia buscan y construyen una solución satisfactoria con la asistencia de un tercero imparcial, como una

alternativa a los juzgados y tribunales jurisdiccionales, figura que no debe ser empleada dolosamente o de mala fe, ni que sus efectos afecten derechos de terceros.

#### **V. IMPACTO PRESUPUESTAL.**

Al respecto no se considera un impacto presupuestal pues se parte de la necesidad de reconfigurar los efectos de la mediación ante el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, en cuanto al cierre del Registro.

#### **VI. FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD.**

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su artículo 122, apartado A que el ejercicio del Poder Legislativo se deposita en la Legislatura de la Ciudad de México. Misma que se integrará en términos de lo que establezca la Constitución Política local.

De conformidad con el artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, todas las personas gozarán de los Derechos Humanos reconocidos en la misma y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como las garantías para su protección cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que la propia Constitución establece.

En ese sentido, las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con la Constitución y con los Tratados Internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. El Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.

Por su parte la Constitución Política de la Ciudad de México consagra en su artículo 6 inciso C, numeral 3, la garantía institucional de acceso al servicio notarial y a la inscripción registral de bienes y actos jurídicos de forma accesible y asequible.

- 7 -

Este derecho humano debe aplicarse de manera progresiva, es decir, que de acuerdo con el artículo 5, apartado A, numeral 1, las autoridades legislativas, administrativas y judiciales deben adoptar todas las medidas necesarias a fin de lograr la plena eficacia de este derecho, observando los principios rectores de los derechos humanos, universalidad, interdependencia, indivisibilidad, complementariedad, integralidad, progresividad y no regresividad.

Asimismo, estos derechos son inalienables, imprescriptibles, irrenunciables, irrevocables y exigibles y en su aplicación prevalece el principio pro persona, de conformidad con el artículo 4, inciso B, numerales 1 a 4 de la Constitución Política de nuestra ciudad.

La observancia de los derechos humanos es irrestricta y se impone ante cualquier norma secundaria que los trasgreda.

A través del control de Constitucionalidad y Convencionalidad previsto en el artículo 4 de la Constitución de la CDMX, se deberá favorecer en todo tiempo la protección más amplia para las personas, dejando de aplicar aquellas normas contrarias a la Constitución Política y a los derechos humanos reconocidos en tratados y jurisprudencia internacionales, en la Constitución de la CDMX y las leyes que de ella emanen.

Por otra parte, la misma Constitución Local prevé como competencia del Congreso de la Ciudad de México, la de expedir y reformar las leyes aplicables a la Ciudad de México en las materias conferidas al ámbito local con el objeto de hacer efectivas las facultades concedidas a las autoridades de la Ciudad.

Por lo que el fundamento, motivo y procedimiento de la presente iniciativa se encuentran claramente acordes a los principios Constitucionales y dentro de los acuerdos firmados y ratificados por el Estado Mexicano.

La presente iniciativa es constitucionalmente válida en razón de que con fundamento en el artículo 29, apartado D, inciso a) de la Constitución local, se prevé la facultad para expedir y reformar las leyes aplicables a la Ciudad de México en las materias conferidas al ámbito local.

Por las consideraciones expuestas, se somete al Pleno de este Honorable Congreso de la Ciudad de México, reformas al párrafo segundo del artículo 3044 del Código Civil para el Distrito Federal; así como la fracción V del artículo 50 y el artículo 79 de la Ley Registral para la Ciudad de México, conforme a la propuesta siguiente.

### ORDENAMIENTOS A MODIFICAR

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTA DE REFORMA
<p>Artículo 3044. La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.</p> <p>En los casos de las fracciones IV y VIII del artículo 3043 podrá producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente. En el caso de la fracción VI la anotación no producirá otro efecto que el fijado por el artículo 2854. Tratándose del caso de la fracción VII, se producirá igualmente el cierre del registro si así fue acordado por los mediados en el convenio respectivo, a efecto de garantizar su cumplimiento. El mediador, Secretario Actuario o funcionario del centro de justicia alternativa según corresponda, solicitará la cancelación de dicho cierre, una vez que</p>	<p>Artículo 3044.- ...</p> <p>En los casos de las fracciones IV y VIII del artículo 3043 podrá producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente. En el caso de la fracción VI la anotación no producirá otro efecto que el fijado por el artículo 2854. <b>Tratándose del caso de la fracción VII, el mediador, Secretario Actuario o funcionario del centro de justicia alternativa según corresponda, solicitará la cancelación de la anotación,</b> una vez que las partes se den por satisfechas del cumplimiento de dicho convenio.</p>



las partes se den por satisfechas del cumplimiento de dicho convenio.	...
Derogado	
<b>LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO</b>	
<b>TEXTO VIGENTE</b>	<b>TEXTO PROPUESTA DE REFORMA</b>
<p>Artículo 50. Las anotaciones a que se refiere la fracción VII del artículo 3043 del Código, contendrán cuando menos los siguientes datos:</p> <p>I. El nombre de los mediados;</p> <p>II. Tipo de servicio de mediación;</p> <p>III. El nombre del Director General, Director de Mediación, Subdirector de Mediación del Centro de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, del Secretario Actuario en funciones de mediador público o mediador privado, certificado por el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, ante quien se hubiere celebrado el convenio;</p> <p>IV. La fecha de celebración del convenio, número del convenio y número de registro que le corresponda en su caso;</p> <p>V. El acuerdo de los mediados relativo a la voluntad de inscripción del convenio y sus efectos de conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 3044 del Código;</p> <p>VI. Los acuerdos donde consten las obligaciones de dar, hacer o no hacer a que se refiere la Ley de Justicia Alternativa del Poder Judicial de la Ciudad de México; y</p> <p>VII. En su caso, suerte principal y accesorios legales.</p>	<p>Artículo 50.- ...</p> <p>I...</p> <p>II...</p> <p>III...</p> <p>IV...</p> <p><b>V. El acuerdo de los mediados relativo a la voluntad de inscripción del convenio.</b></p> <p>VI...</p> <p>VII...</p>
<p>Artículo 79.- Las anotaciones preventivas que se originen por resoluciones judiciales o administrativas de carácter definitivo, así como las declaraciones de utilidad pública y los convenios emanados del</p>	<p>Artículo 79.- Las anotaciones preventivas que se originen por resoluciones judiciales o administrativas de carácter definitivo, así como las declaraciones de utilidad pública</p>

procedimiento de mediación a que se refiere la fracción VII del artículo 3043 del Código que tengan efectos definitivos, no caducan.	<b>que tengan efectos definitivos, no caducan.</b>
--	--

Por todo lo antes expuesto y fundado, someto a la consideración del Pleno de este órgano legislativo la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA EL ARTÍCULO 3044 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL; Y LOS ARTÍCULOS 50 Y 79 DE LA LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.**

### PROYECTO DE DECRETO

**PRIMERO.** Se REFORMA el segundo párrafo del artículo 3044 del Código Civil para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

#### CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

##### **Artículo 3044.- ...**

En los casos de las fracciones IV y VIII del artículo 3043 podrá producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente. En el caso de la fracción VI la anotación no producirá otro efecto que el fijado por el artículo 2854. **Tratándose del caso de la fracción VII, el mediador, Secretario Actuario o funcionario del centro de justicia alternativa según corresponda, solicitará la cancelación de la anotación,** una vez que las partes se den por satisfechas del cumplimiento de dicho convenio.

...

**SEGUNDO.** Se REFORMA la fracción V del artículo 50 y el artículo 79 de la Ley Registral para la Ciudad de México, para quedar como sigue:

##### **Artículo 50.- ...**

I. a IV...

V. El acuerdo de los mediados relativo a la voluntad de inscripción del convenio.

VI. a VII...

**Artículo 79.-** Las anotaciones preventivas que se originen por resoluciones judiciales o administrativas de carácter definitivo, así como las declaraciones de utilidad pública **que tengan efectos definitivos, no caducan.**

11

### TRANSITORIOS.

**PRIMERO.** Túrnese a la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

Palacio Legislativo de Donceles, Recinto del Congreso de la Ciudad de México, a los 08 días del mes de noviembre del año 2022.



DIP. DIEGO ORLANDO GARRIDO LÓPEZ