

HONORABLE ASAMBLEA:

A la Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales le fue turnado para su estudio y dictamen el expediente legislativo número **6307/LXXII**, presentado por la C. Diputada María de los Ángeles Herrera García integrante del Grupo Legislativo del Partido de la Revolución Democrática, en fecha 30 de marzo de 2010; mismo que contiene iniciativa de reforma por derogación de una parte de la fracción I, del artículo 1148 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, relativo a la supresión de la figura jurídica del Justo Título para la adquisición de bienes inmuebles.

ANTECEDENTES:

Menciona la promovente que una de las responsabilidades consideradas de mayor trascendencia en el ámbito de la función Legislativa, lo constituye incuestionablemente la obligación o atribución que le compete a esta Soberanía de mantener una permanente renovación, actualización y perfeccionamiento de los ordenamientos e instituciones jurídicas que rigen los derechos, obligaciones y el comportamiento exterior de los individuos en sociedad, con el propósito de que la norma jurídica responda con eficiencia a las exigencias que demanda la dinámica social que transforma constantemente nuestro entorno.

Agrega a partir de esto se han propuesto plantear esta iniciativa, para suprimir del Código Civil el requisito denominado con Justo Título a que se

refiere la fracción en comento del artículo 1148, en lo que respecta a las características que debe de contener la posesión apta para prescribir; lo que le motiva para impulsar la presente enmienda son de diversa naturaleza, entre las que se encuentran en primer orden la problemática social que aqueja a una cantidad interminable de ciudadanos que viven en la zona metropolitana del Estado.

Expone que, habiendo adquirido su vivienda mediante contratos privados traslativos de dominio en colonias de urbanización progresiva, celebrados desde hace más de treinta años con asociaciones civiles o particulares, no pueden adquirir mediante la figura de prescripción, la propiedad que constituye el único patrimonio de sus familias, en virtud de que los Tribunales civiles del Estado, el requisito de Justo Título se los impide, mediante una aplicación rigorista fundada en que los Tribunales Colegiados la han interpretado de la siguiente manera:

Registro No. 169830

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TITULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).

De los artículos 806,826,1136,1148,1149,1151, y 1152 del Código Civil del Estado de Nuevo León se advierte que son poseedores de buena fe tanto el que entera en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer como quien ignora los vicios de su título que le impide poseer con derecho; que la posesión necesaria para prescribir debe de ser en concepto de propietario y con justo título, pacífica, continua y pública; y que solo la posesión que se adquiere y disfruta en

concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. De manera que si para que opere la prescripción adquisitiva es indispensable que el bien a usucapir se posea en concepto de propietario, no basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, si no que es necesario comprobar el acto jurídico o hecho que justifique ese carácter, esto es, el justo título, entendiéndose por tal el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio. Ahora bien, los documentos privados adquieren certeza de su contenido a partir del día en que se inscriben en un registro público de propiedad, se presentan ante un fedatario público o muere alguno de los firmantes, pues si no se actualiza uno de esos supuestos no puede otorgarse valor probatorio frente a terceros. Así se concluye que si el dominio tiene su origen en un instrumento traslativo consistente en un contrato privado de compraventa, para acreditar el justo título o la causa generadora de la posesión que sea de fecha cierta, pues ese dato proporciona certidumbre respecto de la buena fe del acto contenido en el referido documento y otorga eficacia probatoria a la fecha que conste en el, para evitar actos fraudulentos o dolosos, ya que la exhibición del contrato tiene como finalidad la acreditación del derecho que le asiste a una persona y que la legítima para promover un juicio de usucapición; de ahí que la autoridad debe de contar con elementos de convicción idóneos para fijar la calidad de la posesión y computar su término.

Contradicción de tesis 27/2007-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados de Segundo y Tercero, ambos en Materia Civil del Cuarto Circuito. 9 de enero de 2008. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Juan N. Silva Meza. Ponente: Olga Sánchez Cordero García Villegas. Secretaría: Beatriz Joaquina Jaimes Ramos.

Tesis de jurisprudencia 9/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada de dieciséis de enero de dos mil ocho.

Ejecutoria:

1.- Registro No. 20899

Asunto: CONTRADICCIÓN DE TESIS 27/2007-PS

Promovente: ENTRE LAS SUSTENTADAS POR LOS TRIBUNALES COLEGIADOS SEGUNDO Y TERCERO, AMBOS EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.

Localización: 9ª Época; 1ª Sala; S.J.F y su gaceta; XXVII, Abril de 2008; pág. 316.

En ese orden, expone que en la mayoría de los casos relacionados con el derecho de prescripción planteados por los ciudadanos ante el Poder Judicial, se ven imposibilitados para cumplir con los elementos del justo título, es decir, la fecha cierta que hacer referencia a la inscripción del contrato privado en el registro público de la propiedad, o su representación ante un fedatario público y, en último de los casos también se complica demostrar a través del medio idóneo que alguno de los firmantes haya fallecido, y en una gran cantidad de casos por esas razones que se advierten infundadas se decreta la improcedencia de los juicios posesorios creando un estado de incertidumbre en la aplicación de la ley.

Subraya la suscrita, que afecta directamente a la persona en su patrimonio, aun cuando el promovente aporta otros medios de prueba que son contundentes en cuanto a su relevancia jurídica, como son los contratos de servicios públicos por más de treinta años a su nombre, como el de la luz, agua, drenaje, teléfono, pavimento, permisos de construcción, planos de vivienda registrados que enlazados o concatenados con el contrato traslativos de dominio privado; los mismo documentos son concluyentes en cuanto a dar convicción que se justifican los elementos posesorios del *corpus* y *animus domini*, y que se ha ejercido un poder físico y material sobre el inmueble

detentándolo en concepto de propietario de manera pacífica continua y pública.

Apunta que, es indispensable hacer del conocimiento de esta Soberanía, que hace muchos años se suprimió en la legislación civil del país la figura del justo título, como uno de los requisitos para adquirir la propiedad, mediante la prescripción, en virtud de considerar dicha exigencia como obsoleta en razón de que tiene su origen en el Código Civil Federal de 1884, al grado de que ya no existe en ninguna legislación de la república, a excepción de la de Nuevo León, donde fue introducida inexplicablemente hace aproximadamente doce años, atendiendo criterios que se advierten más de naturaleza ideológica que de eficiencia jurídica.

Expone que no tiene fundamento legal, ni razón de ser que siga permaneciendo en el artículo 1148 del Código Civil del Estado, el anacrónico requisito de justo título, mismo que obstaculiza ilegalmente derechos posesorios de los ciudadanos que fueron adquiridos antes de su inclusión en el ordenamiento jurídico de referencia, violentando en su perjuicio garantías de legalidad y seguridad jurídica con el principio de irretroactividad de la ley. En el mes de julio de 2007, apareció en el Semanario Judicial de la Federación, en la página 2676 de la novena época, que la Suprema Corte de la Nación al interpretar los artículos 1037, 1039, 1044, 1054, 1055, 1074, 1246, 1248, 1250, y 1251 del Código Civil del Estado de Guanajuato, emitió criterio jurisprudencial estableciendo que, cuando se ejerce acción de prescripción positiva con sustento en una posesión que se ha prolongado por

más de veinte años, no es necesario demostrar la existencia de Justo Título incluso ni de la causa generadora de la posesión.

Indica la promovente que en la actualidad ya no se justifica la permanencia del requisito del Justo Título en el Código Civil del Estado, ya que la tendencia de la legislación civil en todo el país, desde los últimos años del siglo pasado, sostiene que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. El artículo 806 del mismo ordenamiento menciona: *“El poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, también el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, entendiéndose por título la causa generadora de la posesión”*.

Agrega que el artículo 1149 y 1151, ambos del ordenamiento legal en comento, establecen: *“Los bienes inmuebles se prescriben: I.- en cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario con buena fe pacífica, continua y públicamente; II.- en cinco años cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción; III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, IV.- Se aumentará en una tercera parte del tiempo señalados en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rustica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel”*, y estipulado por el artículo

1151: *“cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque esta cese y la posesión continua pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que se hace la violencia”*.

Concluye diciendo que de la interpretación literal de los numerales citados con antelación se infiere, que la prescripción pueda adquirirse de buena o mala fe una vez transcurrido el tiempo necesario para tal efecto y cumplidos los requisitos del artículo 1148 del Código Civil en el Estado, puede ser adquirida incluso con violencia, no se ve entonces por qué razón se debe de exigir contratos notariados o inscritos en el Registro Público de la Propiedad, a quienes adquirieron su propiedad a través de un contrato privado de compraventa desde hace 20 o 30 años ejerciendo un dominio material de la misma, pagando incluso los impuestos correspondientes, aun y cuando está a nombre del anterior propietario sólo porque no tienen escritura, han pagado el costo de los servicios públicos inherentes a la vivienda, por consiguiente son poseedores de buena fe, con título suficiente desde antes que se incluyera de nueva cuenta en la legislación civil del Estado, el obsoleto requisito del Justo Título.

CONSIDERACIONES:

Corresponde a este Congreso del Estado conocer sobre el presente asunto, conforme a lo dispuesto por el artículo 63, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León. En tal

sentido, esta Comisión de Dictamen Legislativo, ha procedido al estudio y análisis de la iniciativa en cuestión, de conformidad a lo establecido en los diversos numerales 70, fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Nuevo León y 39, fracción II, inciso j) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León.

Para quienes integramos esta dictaminadora, la figura legal del Justo Título, es producto de una vetusta institución jurídica de gran actualidad, pues aun es la herramienta idónea para dar solución a diversas situaciones, en las cuales los posesionarios que pretenden obtener un título válido que respalde la propiedad que tienen sobre bienes inmuebles que de otro modo no lograrían acreditar; se trata de la usucapión, denominada en varias legislaciones civiles como prescripción positiva y en la doctrina como prescripción adquisitiva. En ese tenor, en fecha 13 de octubre de 2000, se publicaron en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, diversas reformas a nuestro Código Civil, adicionando al dispositivo 1148 este requisito, para todos aquellos que promovieran la prescripción de un bien inmueble a su favor; pues ha de reconocerse que sólo tendrán tal carácter, aquellas reconocidas y sancionadas por la Ley, en atención a la seguridad jurídica que debe imperar y a la certeza que cada propietario merece tener, del bien inmueble sobre el cual recae su derecho.

De lo arriba impetrado, se colige que nuestro sistema jurídico estatal ha procurado establecer un verdadero y auténtico juicio, para acreditar una acción real, donde las partes –Ministerio Público, Registrador de la

Propiedad, colindantes, persona de quien se obtuvo la posesión o causahabiente si fuere conocido y las personas que puedan considerarse perjudicadas-, hagan uso de los medios a su alcance para confirmar la prescripción positiva de un bien inmueble que pretenden, mediante la notificación por edictos, la demanda, los documentos que se deban anexar, las pruebas los alegatos, la sentencia, la apelación de la misma y, finalmente su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Por consiguiente, nuestro Código Sustantivo Civil, reconoce un modo de adquirir la propiedad a título particular, gratuito u oneroso, por un acto jurídico entre vivos y derivado, puesto que el poseedor va a adquirir de otra persona, la cual a su vez va a perder, el dominio sobre un bien inmueble que no usa. En ese orden de ideas, la justificación del hecho de que un simple poseedor pueda convertir el derecho real que tiene el propietario de un bien inmueble y, en su caso, resultar beneficiado con la transmisión a su favor de tal derecho, es reconocido como un acto de equidad y del bien común, pues el que tiene el título y la posesión, reúne el hecho y el derecho, el dominio y el ejercicio de éste sobre un bien inmueble, logrando que sea productivo y beneficiar a quien cuidó, conservó y mostró interés por el bien inmueble.

Ahora bien, en otro orden de ideas quienes suscribimos el presente dictamen legislativo, retomamos el criterio jurisprudencial relativo al sentido de la Jurisprudencia como una interpretación que hace la Suprema Corte de Justicia de la Nación, desde un punto de vista gramatical, lógico e histórico a través de cinco decisiones ininterrumpidas en casos concretos, es decir, la

Jurisprudencia aporta criterios sobre la interpretación de la Ley, y de acuerdo con el artículo 194 de la Ley de Amparo, ello no implica retroactividad de la nueva jurisprudencia y por tanto no conculca garantías (**JURISPRUDENCIA, NO ES LEY SINO INTERPRETACION DE LA LEY.** No. Registro: 187,773. Jurisprudencia. Materia(s): Común. Novena Época. Instancia: Segunda Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XV, Febrero de 2002. Tesis: 2a. / J. 11/2002. Página: 41). Por lo que se deduce, que la prescripción positiva es un autentico modo de adquirir la propiedad en Nuevo León y, por lo tanto, ha de estar revestida de requisitos mínimos como lo es el Justo Título, requisito legal que no debe confundirse con la inmatriculación de bienes inmuebles ante el Registro Público de la Propiedad, institución encargada de dar publicidad a los actos jurídicos que conlleven la creación, declaración, reconocimiento, adquisición, transmisión, modificación, limitación, gravamen, extinción de dominio y demás derechos reales que se puedan ejercitar por lo particulares, vía un juicio de usucapión de jurisdicción voluntaria o un juicio de prescripción adquisitiva ante los Tribunales competentes en el Estado.

Consecuentemente, por los argumentos de hecho y jurídicos difundidos en el presente dictamen legislativo, se somete a la consideración del Pleno de esta Asamblea Legislativa, el siguiente proyecto de:

ACUERDO

PRIMERO.- No es de aprobarse la iniciativa de reforma por derogación de una parte de la fracción I, del artículo 1148 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, relativo a la

supresión de la figura jurídica del Justo Título, por las consideraciones vertidas en el cuerpo del presente dictamen.

SEGUNDO.- Comuníquese el presente Acuerdo a la promovente, de conformidad con lo establecido en el artículo 124 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado.

Monterrey, Nuevo León

Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales

Dip. Presidente:

Héctor García García

Dip. Vicepresidenta:

Josefina Villarreal González

Dip. Secretario:

Tomás Roberto Montoya Díaz

Dip. Vocal:

Mario Emilio Gutiérrez Caballero

Dip. Vocal:

César Garza Villarreal

Dip. Vocal:

Dip. Vocal:

Sergio Alejandro Alanís Marroquín
Dip. Vocal:

Hernán Salinas Wolberg
Dip. Vocal:

Jovita Morín Flores

Dip. Vocal:

Fernando González Viejo

Dip. Vocal:

Jorge Santiago Alanís Almaguer

Juan Carlos Holguín Aguirre