HONORABLE ASAMBLEA

A la Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales le fue turnado para su estudio y dictamen, en fecha 17 de mayo del 2011, el expediente legislativo número **6920/LXXII**, formado por motivo del escrito presentado por los Integrantes del Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional, a la LXXII Legislatura al Congreso del Estado, mediante el cual presenta iniciativa de reforma por adición de una fracción VII al artículo 1164 y una fracción IV al artículo 1165 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, en relación a la protección del derecho de propiedad en los casos de procedimientos de prescripción adquisitiva.

Con el fin de ver proveído el requisito fundamental de dar vista al contenido de la iniciativa ya citada y según lo establecido en el artículo 47 inciso a) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, quienes integramos la Comisión de Dictamen Legislativo que sustenta el presente documento, consideramos ante este Pleno los siguientes:

ANTECEDENTES:

Menciona los promoventes que el Código Civil para el Estado de Nuevo León, regula en su cuerpo normativo lo referente a la propiedad, posesión y prescripción adquisitiva, el artículo 830 estipula que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fije la ley, el artículo 790 establece que es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, pose un derecho el que

goza de él, agrega que el artículo 1148 dispone que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto y con justo titulo, en forma pacífica, continua y publica.

Refieren, que el propósito primordial de la presente iniciativa consiste en privilegiar el derecho de propiedad, en los procedimientos de prescripción adquisitiva, para valorar y justipreciar debidamente ambos derechos, estableciendo que no podrá adquirirse por prescripción adquisitiva el bien cuyo propietario originario hubiere acreditado el cumplimiento de sus obligaciones fiscales sobre la propiedad raíz, es decir, habiendo cumplido con el pago del impuesto predial sobre el bien sujeto a prescripción adquisitiva.

Manifiestan que se propone establecer, que el que presume como propietario original detenta la posesión del bien inmueble correspondiente, si sobre él cumple con sus obligaciones fiscales, es decir con el pago del impuesto predial, sería la muestra irrefutable del –animus domini- respecto de la –res- por lo que no puede ni debe correr en su perjuicio el tiempo para perder la propiedad.

Exponen de manera específica la adición de una fracción VII, al artículo 1164 del Código Civil para impedir que la prescripción comience a correr sobre el bien inmueble correspondiente, además de adicionar una fracción IV al artículo 1165 del Código en cita, para que sea causal de interrupción de la prescripción, el pago del impuesto predial sobre el inmueble respectivo.

Concluyen diciendo, que con las presentes reformas se otorga un derecho preferente sobre quien detente la propiedad de un bien inmueble, estimando que es justicia expedir normas en benéfico de quien ha adquirido con todos los instrumentos legales la detentación de un bien, logrando la protección más eficaz sobre la propiedad raíz, lo cual favorecerá a una mejor dinámica sobre las actividades económicas de la entidad.

Ahora bien, una vez señalado lo anterior y con fundamento en el artículo 47, inciso b) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, y de manera posterior al análisis de la fundamentación y motivación presentada por los promoventes de este asunto, quienes integramos la Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales ofrecemos al Pleno de este Poder Legislativo, a manera de sustento para este dictamen las siguientes:

CONSIDERACIONES

Corresponde a este Congreso del Estado conocer sobre el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto en 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 h del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León.

Para quienes integramos esta dictaminadora, coincidimos en que se deben de proteger los derechos 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, nuestro sistema jurídico siempre se ha caracterizado por ser un verdadero y autentico protector de este derecho procurando la certeza jurídica sobre del bien inmueble que recae su derecho.

Por consiguiente nuestro Código Civil reconoce la prescripción como el medio para adquirir el dominio mediante la posesión, la ejecución de hechos o actos que demuestren de manera indubitable la concepción en concepto de dueño, cual debe de contener las siguientes características que se de de forma pacífica, continua, pública, y en concepto de dueño por el tiempo que establezca la normatividad aplicable.

Ahora bien, actualmente nos enfrentamos a una problemática real el de la ocupación de bienes inmuebles en perjuicios de sus legítimos propietarios y poseedores, que muchas de las veces se ven frustrados por que cumplen con todas las obligaciones que legalmente les corresponden, y aun así se enfrentan a distintos hechos ajenos a ellos en relación a la posesión de su propiedad. Es loable lo planteado en la presente iniciativa en tratar de privilegiar el derecho de propiedad, en los procedimientos de prescripción adquisitiva en la cual se menciona que no podrá adquirirse por este medio cuando el propietario originario hubiere acreditado el cumplimiento de sus obligaciones fiscales como el pago del impuesto predial sobre el bien sujeto a prescripción adquisitiva.

En este orden de ideas, coincidimos con el espíritu de la reforma sin embargo, también debemos ser claros, estamos ante una presunción cuando el "propietario originario detenta la posesión del bien inmueble correspondiente", mediante el acto del cumplimiento de la obligación tributaria o fiscal ya que este no es el documento idóneo para demostrar ni posesión ni propiedad tan es así que el legislador previó que el sujeto obligado de la relación tributaria, lo fuera tanto el propietario como el poseedor del bien inmueble , en cuyo tenor, no podemos ni debemos de reconocer un derecho mayor a uno ni a otro sujeto por cumplir con el pago de dicho impuesto, tan es así que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sido clara al expresar que los recibos del pago del impuesto predial, no son prueba idónea para demostrar la posesión, para abundar transcribimos el criterio jurisprudencial de referencia bajo el No. Registro: 215,161. Jurisprudencia. Materia(s): Civil. Octava Época. Instancia: tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación 68, Agosto de 1993. Tesis: 15º.C. / J/33 Página: 43

POSESIÓN PARA PRESCRIBIR, RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICOS PUBLICOS, NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDONEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLAS.

Los recibos de **impuesto predial** así como de diversos servicios públicos, y la cedula de empadronamiento en el Registro Federal de Causantes de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, exhibidos por el demandado para probar su acción reconvencional de **prescripción** del inmueble materia de juicio principal, **no son idóneos ni eficientes para demostrar que la posesión se tiene concepto de dueño y con las características y requisitos que el código Civil para el Distrito Federal exige para que opere a su favor la prescripción positiva, pues siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla,** y los documentos a que se refiere, solo prueban los pagos de impuestos y de derechos que en ellos

se consignan y que se encuentra empadronado en el Registro Federal de Causantes, **pero no que posea dicho bien de raíz con los requisitos exigidos por el código en cita para que pueda prescribir.**

A la luz de lo anterior, advertimos que de admitir la reforma planteada, estaríamos indebidamente otorgando un valor distinto a un mismo acto tributario en razón del sujeto que lo realiza, lo cual traería como ineluctable consecuencia que el poseedor de un inmueble le fuera determinante el recibo de pago del impuesto para acreditar su derecho a usucapir, lo cual no es ni ha sido el propósito del legislador ordinario el establecer los requisitos de la usucapión.

Si bien es cierto es legitima la preocupación de los promoventes, no es a través de la propuesta planteada que amerita solución al problema que los motiva, por lo cual no es posible favorecer la iniciativa en estudio.

Cabe señalar que en animo de proteger a los propietarios de inmuebles, el legislador ordinario dejo establecido como requisito indispensable el “justo titulo” es decir que el poseedor que pretende a favor la usucapión debe de acreditar la causa generadora de la posesión con un documento que sea suficiente para transferir el dominio, constituyendo este, el acto o fundamento que da origen o trasmite la posesión a título de dueño, en cuyo tenor consideramos queda protegido del bien inmueble.

En tal virtud los integrantes de esta Comisión de Dictamen Legislativo convenimos que no es de aprobarse la propuesta de reforma a diversos artículos del Código Civil para el Estado de Nuevo León, en relación a la

protección del derecho de propiedad en los casos de procedimiento de prescripción adquisitiva.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, nos permitimos proponer al Pleno de esta Honorable Asamblea la aprobación del siguiente proyecto de:

ACUERDO

UNICO.- No es de aprobarse la iniciativa de reforma por el que se adiciona una fracción VII al artículo 1164 y una fracción IV al artículo 1165 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, a fin de proteger debidamente el derecho de propiedad en los casos de procedimiento de prescripción adquisitiva., presentada por el Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional, por la LXXII Legislatura al H. Congreso del Estado de Nuevo León.

Monterrey, Nuevo León

Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales

Dip. Presidente:

Héctor García García

Dip. Vicepresidenta:	**Dip. Secretario:**
Brenda Velázquez Váldez	Tomás Roberto Montoya Díaz
Dip. Vocal:	**Dip. Vocal:**
Mario Emilio Gutiérrez Caballero	César Garza Villarreal
Dip. Vocal:	**Dip. Vocal:**
Héctor Julián Morales Rivera.	Hernán Salinas Wolberg
Dip. Vocal:	**Dip. Vocal:**
Jovita Morín Flores	Fernando González Viejo
Dip. Vocal:	**Dip. Vocal:**
Jorge Santiago Alanís Almaguer	Juan Carlos Holguín Aguirre