

HONORABLE ASAMBLEA:

A la Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales le fue turnado en fecha 23 de noviembre de 2011, el expediente legislativo número **7278/LXXII**, formado por motivo del escrito presentado por la Dip. María de los Ángeles Herrera García, relativo a la iniciativa de reforma por derogación de una parte de la fracción I del artículo 1148 del Código Civil del Estado de Nuevo León.

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

Expone la promovente que una de las responsabilidades de la función legislativa es la obligación de mantener una permanente renovación, actualización y perfeccionamiento de los ordenamientos e instituciones jurídicas, con el propósito de que la norma responda con eficiencia las exigencias de la sociedad que se transforma constantemente.

Agrega que, presenta esta iniciativa con el fin de eliminar del Código Civil del Estado la figura obsoleta y contradictoria con la teoría de la posesión, denominada “justo título”, sería innecesaria esta denominación ya que en el mismo apartado hace referencia a que la figura de la posesión constituye un poder o dominio material de hecho y no de derecho, ya que hace necesario el requisito de fecha cierta ya que al exigirse que el documento por el cual se adquiere la posesión o contrato privado sea notariado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, dichos requisitos tendrían las características de un contrato de compraventa debido a que no se estaría en presencia de un acto de dominio materia sobre un bien inmueble con viabilidad jurídica.

De esta manera, los ciudadanos se ven imposibilitados para cumplir con los elementos del justo título, es decir la fecha cierta que hace referencia a la inscripción del contrato privado en el Registro Público de la Propiedad, o su presentación ante un federatario público y el demostrar que alguno de los firmantes haya fallecido, por lo anterior generando un estado de incertidumbre en la aplicación de la ley afectando directamente a la persona en su patrimonio y aun aportando otros medios de prueba como lo son contratos de servicios públicos por mas de 30 años a su nombre detentándolo en concepto de propietario de manera pacífica y continúa.

La promovente hace del conocimiento 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, considerando dicha exigencia como obsoleta ya que su origen proviene del

Código Civil Federal de 1884 y dejando de existir en las legislaciones civiles de la Republica a excepción de Nuevo León y el Estado de México.

Por lo anteriormente expuesto, puntualiza que la eliminación de dicha figura jurídica dará mayor certeza jurídica a los ciudadanos quienes teniendo mas de treinta años de vivir en un predio rustico o urbano sean objeto de injusticias o atropellos y violación a sus derechos humanos universales, hace mención la promovente de el caso del Fraile de García Nuevo León donde los habitantes fueron desalojados en un acto fuera de juicio, arbitrario e ilegitimo, por su Presidente Municipal.

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 el promovente 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 H. Congreso del Estado conocer sobre el presente asunto, de conformidad con 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 ñ) 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 poseionarios 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.

El justo título se reconoce y se regula como requisito para la prescripción adquisitiva en la entidad bajo el Decreto 386 de fecha 13 de octubre de 2000,

al publicar en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, así como a 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; siendo esta la herramienta idónea para dar solución a diversas situaciones, en las cuales los poseionarios que pretenden obtener un título válido que respalde la propiedad que tienen sobre bienes inmuebles que de otro modo no lograrían acreditar este 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.

Sin embargo, es de explorado derecho que dentro de las diversos modos o dentro de las diversas formas de adquirir la propiedad, sólo tendrán tal carácter en un sistema jurídico determinado, aquellos reconocidas o sancionadas por la Ley, Nuevo León, en atención a la seguridad jurídica que debe imperar y certeza que cada propietario merece tener sobre la pertenencia legítima y exclusiva sin que nada pueda contradecir tal derecho, contempla el justo título para la regulación del modo adquisitivo en estudio, ya que no basta la simple intención de poseer como dueño para que opere la prescripción positiva, por tal, cuando no se argumenta como causa generadora de la posesión, un Justo título es necesario que se alegue y se pruebe, que el poseedor ha ejecutado y ejecuta durante el tiempo indispensable para prescribir de manera indiscutible y objetiva que es el dominador de la cosa como dueño en sentido económico, por otras modalidades.

La prescripción no hace más que resolver, cuestión pendiente entre dos personas, de las cuales, una tiene a su favor un sólo título y la otra la

posesión haciendo factibles el hecho y el derecho dando oportunidad al propietario del bien de contradecir la posesión y de alegar y hacer valer las acciones procedentes en derecho no dejándolos en estado de indefensión, logrando la consumación de la adquisición del poseedor, ya que esta debe emanar de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son las donaciones, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago, etcétera, pues nunca podrán prescribir los bienes que se poseen a nombre ajeno en calidad de arrendatario, depositario, comodatario, usufructuario, entre otros, de la interpretación sistemática se desprende que cuando se carece de título, no toda posesión es apta para prescribir el inmueble.

Así pues, principalmente por el desarrollo jurisprudencial que ha tenido el estudio de esta figura, se denota que no contraviene, sino que abona al proporciona la protección del derecho a la propiedad, que respalda el orden jurídico de la entidad, toda vez que nadie podrá ser privado bajo esta modalidad de sus propiedades, sino mediante juicio seguido ante tribunales y se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, que exprese los preceptos y las causas legales que la motivan.

En apoyo a esta postura, puede invocarse que el objeto de la presente iniciativa, consistente en derogar la figura del justo título como requisito para la prescripción adquisitiva al artículo 1148 del Código Civil del Estado, se

analizó el 24 de mayo de 2011, a lo cual es de referir que esta Legislatura, se manifestó sobre el particular al resolver en Acuerdo Administrativo No. 726, criterio que sostiene esta Comisión Dictaminadora.

En virtud de lo antes expuesto y con fundamento en lo previsto en el artículo 47 inciso d) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, sementemos a la consideración del Pleno de esta Soberanía 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:

Dip. Secretario:

Brenda Velázquez Valdez

Tomás Roberto Montoya Díaz

Dip. Vocal:

Dip. Vocal:

Mario Emilio Gutiérrez Caballero

César Garza Villarreal

Dip. Vocal:

Héctor Julián Morales Rivera.

Dip. Vocal:

Hernán Salinas Wolberg

Dip. Vocal:

Jovita Morín Flores

Dip. Vocal:

Fernando González Viejo

Dip. Vocal:

Jorge Santiago Alanís Almaguer

Dip. Vocal:

Juan Carlos Holguín Aguirre