

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. MARÍA DE LOS ÁNGELES HERRERA GARCÍA,
INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PRD

ASUNTO RELACIONADO A: ESCRITO MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE
REFORMA POR DEROGACIÓN DE UNA PARTE DE LA FRACCIÓN I DEL ARTICULO
1148 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

INICIADO EN SESIÓN: 30 de Marzo del 2010

SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES): Legislación y Puntos
Constitucionales.

Oficial Mayor
Lic. Luis Gerardo Islas González



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

LXXII LEGISLATURA

FRACCIÓN LEGISLATIVA DEL PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA

**C. DIPUTADO SERGIO ALEJANDRO ALANIS MARROQUIN
PRESIDENTE DE LA DIRECTIVA.
DEL LA LXXII LEGISLATURA
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-**

La suscrita María de los Ángeles Herrera García, Coordinadora de la Fracción Legislativa del Partido de la Revolución Democrática. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, 102, 103 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, acudo con la finalidad de presentar Iniciativa de Reforma por Derogación de una parte de la fracción I del artículo 1148 del Código Civil Vigente en el Estado. Conforme a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.-

Diputadas y diputados, 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 en el sentido 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 imperante que transforma constantemente nuestro entorno.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

LXXII LEGISLATURA

FRACCIÓN LEGISLATIVA DEL PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA

Inspirados en esta concepción nos hemos 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 tener la posesión apta para prescribir las razones que nos motivan para impulsar la presente enmienda son de diversa naturaleza, entre los que se encuentra en primer orden atender la problemática social que aqueja a una cantidad interminable de ciudadanos que viven en la zona metropolitana del Estado, que habiendo adquirido su vivienda mediante contratos privados traslativos de dominio en colonias de urbanización progresiva celebrados desde hace mas de 30 años con asociaciones civiles o particulares no pueden adquirir mediante la figura de la prescripción la propiedad que constituye el único patrimonio de sus familias, en virtud de que en los tribunales civiles del Estado el requisito justo título se los impide mediante una aplicación rigorista de esa figura fundándose en que los tribunales colegiados la han interpretado de la siguiente manera:

Registro No. 169830

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO 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 entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer como quien ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho; que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario y con justo título, pacífica, continua y pública; y que sólo 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



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXII LEGISLATURA
FRACCIÓN LEGISLATIVA DEL PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA

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, sino 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 fundamentalmente 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 la 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 es indispensable 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 consta en él, 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 legitima para promover un juicio de usucapión; de ahí que la autoridad debe 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 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 de García Villegas. Secretaria: 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;



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXII LEGISLATURA
FRACCIÓN LEGISLATIVA DEL PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA

En la mayoría de los casos relacionados con el derecho de prescripción planteados por los ciudadanos ante el poder judicial, estos 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 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 ha decretado la improcedencia de los juicios posesorios, generando un estado de incertidumbre en la aplicación de la ley. 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 lo son contratos de servicios públicos por más de 30 años a su nombre, como la luz, agua, drenaje, teléfono, pavimento, permisos de construcción, planos de la vivienda registrados que enlazados o concatenados con el contrato traslativo de dominio privado, son concluyentes en cuanto a dar convicción que se justifican los elementos posesorios del corpus y animus dominii y que se ha ejercido un poder físico y material sobre el inmueble detentándolo en concepto de propietario de manera pacífica continua y pública.

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 civil de la república a excepción de la de Nuevo León, donde



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

LXXII LEGISLATURA

FRACCIÓN LEGISLATIVA DEL PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA

fue introducida inexplicablemente hace aproximadamente doce años atendiendo criterios que se advierten mas de naturaleza ideológica que de eficiencia jurídica.

Consideramos 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, porque 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 relacionadas con el principio de irretroactividad de la ley, en virtud que cuando las personas entraron en posesión de sus inmuebles mediante la celebración de contratos privados de dominio, dicha figura legal no estaba vigente a fin de comprobar la obsolescencia del concepto que se pretende derogar, es necesario puntualizar que en el mes de julio del año 2007 apareció en el semanario judicial de la federación en la página 2676 de la novena época que la suprema corte de justicia 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 la acción de prescripción positiva con sustento en una posesión que se ha prolongado por más de 20 años, no es necesario demostrar la existencia del **JUSTO TITULO** incluso ni de la causa generadora de la posesión.

En este orden de ideas es evidente que en la realidad actual que nos toca vivir ya no se justifica la permanencia del requisito **JUSTO TITULO** 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, ha venido sosteniendo que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

LXXII LEGISLATURA

FRACCIÓN LEGISLATIVA DEL PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA

continua y publica estableciendo que en cuanto al primero de los requisitos este puede justificarse teniendo la posesión mediante título objetiva y subjetivamente válido o incluso poseer sin título, pero con *animus dominii* en virtud de un acto ilícito teniendo creencia fundada respecto de la validez del título, lo aseverado en este apartado tiene fundamentos de corte doctrinario retomados en la legislación civil vigente del país y del Estado, como se deduce de la simple lectura de los dispositivos siguientes artículo 806 "Es 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, el poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer lo mismo el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, entendiéndose por título la causa generadora de la posesión" artículo 1149 "los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fé, pacífica, continua y públicamente; II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III.- En diez años, cuando se poseen de mala fé, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica 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, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel" 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 cinco para los muebles, contados desde que se hace la violencia"



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

LXXII LEGISLATURA

FRACCIÓN LEGISLATIVA DEL PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA

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 puede ser adquirida incluso por violencia, luego entonces no vemos cual sea la razón de exigir contratos notariados o inscritos en el registro público, a quienes adquirieron su propiedad a través de un contrato privado de compraventa desde hace 20 o 30 años ejerciendo el dominio material de la misma porque en ese lugar han construido su único patrimonio pagan los impuestos que les corresponden aun cuando sea a nombre del anterior propietario porque no tienen escritura, han pagado el costo de los servicios públicos inherentes a su vivienda, en esas condiciones 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 de Justo Titulo.

De acuerdo a esta exposición de motivos fundada y motivada, solicito la aprobación del presente decreto.

Único: Reforma por derogación de una parte de la fracción I del Artículo 1148 del Código Civil del Estado. Para quedar como sigue:

Art. 1148.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:

I.- En concepto de propietario.

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

LXXII LEGISLATURA

FRACCIÓN LEGISLATIVA DEL PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA

TRANSITORIO.-

ÚNICO.- La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Atentamente.

Monterrey, Nuevo León a 30 de Marzo del 2010.

Dip. MARIA DE LOS ANGELES HERRERA GARCIA

Coordinadora del Grupo Legislativo del PRD.