

AÑO: 2013

EXPEDIENTE: 8104/LXXIII

# ***H. Congreso del Estado de Nuevo León***



## **LXXIII Legislatura**

**PROMOVENTE:** DIP. EDUARDO ARGUIJO BALDENEGRO, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA, DE LA LXXIII LEGISLATURA.

**ASUNTO RELACIONADO A:** ESCRITO MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 1148 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN. EN MATERIA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.

**INICIADO EN SESIÓN:** 02 DE SEPTIEMBRE DE 2013

**SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES):** Legislación y Puntos Constitucionales

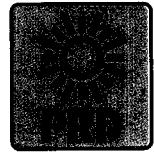
**Lic. Baltazar Martínez Montemayor**

**Oficial Mayor**



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
LXXIII LEGISLATURA

FRACCIÓN LEGISLATIVA DEL PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA  
DIP. EDUARDO ARGUIJO BALDENEGRO



DIPUTADO FRANCISCO REYNALDO CIENFUEGOS MARTÍNEZ  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA  
DE LA LXXIII LEGISLATURA AL H. CONGRESO DEL ESTADO  
PRESENTE .-

ESTIMADOS COMPAÑEROS DIPUTADOS:

El suscrito diputado Coordinador de la Fracción Legislativa del Partido de la Revolución Democrática de la LXXIII Legislatura del Congreso del Estado de Nuevo León, con fundamento en los artículos 63 fracción I, 68 y 69 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, así como en los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, ocurro ante el Pleno de este Constituyente permanente, a presentar INICIATIVA DE REFORMA A LA FRACCION I DEL ARTICULO 1148 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEON; lo anterior fundado en la siguiente:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Uno de las problemáticas que se han presentado en la entidad desde el desarrollo industrial de finales del siglo XIX y principios del XX, -que no han dejado de atraer flujos migratorios a la entidad-, ha sido el de la tenencia de la tierra y la vivienda.

Durante el siglo XX, la alta demanda de tierras para vivienda en el área metropolitana de Monterrey y otras zonas; y el incremento de operaciones inmobiliarias, -careciendo una gran cantidad de ellas de las formalidades legales necesarias- trajo el reto de mantener mecanismos jurídicos que le dieran certeza jurídica a las nuevas propiedades, pero preservando los derechos de propiedad de los legítimos dueños de las propiedades originales.

El problema no ha sido desconocido por las administraciones estatales, inclusive desde inicios de la administración del anterior gobernador, se consideró en el Programa Sectorial de Vivienda 2004-2009 como una debilidad que ya desde entonces atravesaba el sector inmobiliario del Estado, a la *situación jurídica por juicios largos para regularización*.

Una de los modos de adquirir la propiedad, que contemplan la totalidad de los códigos civiles de nuestro país, no siendo excepción nuestra entidad, es la **prescripción adquisitiva**



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
LXXIII LEGISLATURA

FRACCIÓN LEGISLATIVA DEL PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA  
DIP. EDUARDO ARGUIJO BALDENEGRO



**o usucapión.** En la doctrina podremos encontrar diversas definiciones que contienen elementos comunes, por lo que citando al distinguido jurista Ernesto Gutiérrez y González, en su obra “El Patrimonio”, podemos definir a la prescripción adquisitiva o usucapión como “un medio para adquirir bienes o librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas en la ley”.

El mismo autor menciona que la figura de la usucapión **es necesaria en todas las legislaciones civiles**, ya que -cito-: *encuentra su justificación social a través de la idea de que la prueba de legitimidad originaria en la propiedad, sería imposible sin ella. En efecto sería imposible que a un actual propietario se le estimara legítimo, si se le exigiera que probara que todos y cada uno de sus antecesores en la propiedad de la cosa, habían sido también legítimos propietarios. [...]. Y así la usucapión se convierte en auxilio del poseedor y busca además poner fin al divorcio entre la posesión y la propiedad, transformando al poseedor en propietario. Conforman así los hechos al Derecho, e impide por ello la destrucción de situaciones respetables por su duración, y por lo mismo, esta figura desempeña una función social considerable que la justifica y mantiene.*

Debemos entender que la figura de la prescripción adquisitiva, es necesaria para darle certeza a la propiedad de la tierra, contemplando sin embargo los medios de defensa necesarios al propietario originario para que pueda defender sus derechos e intereses sobre el bien.

En el caso del Estado de Nuevo León, el Código Civil, en su artículo 826 señala como requisito principal para que se produzca la prescripción, que la posesión se adquiera y disfrute “**en concepto de dueño de la cosa**”.

Ahora bien, el Código Civil del Estado contempla como requisito para la procedencia de la prescripción la existencia de un “justo título”, el cual, al analizar lo contemplado en los artículos 806, 1148 y 1149 del mismo Código, y analizar las definiciones ahí contenidas de “concepto de dueño o propietario” y de “buena y mala fe”, se considera que resulta redundante y hasta contradictorio requerir un “justo título” para prescribir, lo que me permito exponer a continuación:

Actualmente, el artículo 1148 del referido Código contempla los siguientes requisitos para la prescripción:

*La posesión necesaria para prescribir debe ser:*

- I. En concepto de propietario y con justo título;*
- II. Pacífica;*



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
LXXIII LEGISLATURA

FRACCIÓN LEGISLATIVA DEL PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA  
DIP. EDUARDO ARGUIJO BALDENEGRO



*III. Continua;*

*IV. Pública.*

Por otro lado, al establecer los plazos para la prescripción, el artículo 1149 del mencionado ordenamiento establece que 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;*

*[...]*

Y el artículo 806 del citado ordenamiento, define la buena y mala fe, además del concepto de título, contemplando:

*Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.*

*Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.*

De lo anterior, se considera que el requisito contemplado en el artículo 1148, de que la posesión debe ser en concepto de propietario **y con justo título**, resulta **redundante y reiterativa**, ya que, como ha quedado expuesto, el “concepto de dueño o propietario de la cosa” que expone el artículo 826, implica de por sí una operación jurídica que le da al poseedor la creencia de que es el dueño, y que le da la confianza de ejercer actos de dominio. A esto también se le llama “título”, que como define el artículo 806, se trata de la causa generadora de la posesión.

De un análisis de la legislación civil vigente en las entidades federativas, encontramos que el requisito de “justo título” que contempla nuestro código, es solicitado únicamente por los códigos sustantivos de 8 entidades además de Nuevo León. Otras 3 entidades establecen como requisito el probar la existencia del título que dio origen a la posesión.

Las restantes 19 entidades no requieren de justo título o posesión originaria para prescribir, y el Código Civil Federal contempla la existencia de un “título suficiente” que acredite la posesión. Considero razonable suponer que estas 19 entidades no han sido



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
LXXIII LEGISLATURA

FRACCIÓN LEGISLATIVA DEL PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA  
DIP. EDUARDO ARGUIJO BALDENEGRO



omisas en contar con normas que protejan la propiedad contra prescripciones adquisitivas o usucapiones arbitrarias, sino que sus legisladores han evitado duplicar conceptos al tener en cuenta que, el concepto de "título" se refiere a la causa de la posesión, es decir, a la circunstancia por la cual el poseedor se considera a sí mismo propietario del bien; que origina que el poseedor actúe "en concepto de propietario", siendo este último concepto el que sí se contempla en los 33 códigos civiles mexicanos como requisito indispensable para promover la prescripción adquisitiva o usucapión.

El requisito del "justo título" exigido por la fracción I del artículo 1148 de la ley civil de nuestro Estado, -que resulta imposible de acreditar en muchos de los casos que inicialmente expuse-, deriva en una situación jurídica de indefensión de quien posee un predio en concepto de propietario, y además lo hace de manera pacífica, pública y continua; al no permitírsele promover un mecanismo legal para asumir el dominio del predio que ocupa; lo cual **contraviene lo contenido en el párrafo segundo del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, que dicta que *"toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. [...]"*.

Además, el Poder Judicial de la Federación, se ha pronunciado en diversas tesis y jurisprudencias sobre el no requerirse el "justo título" para promover la prescripción adquisitiva.

En resumen, se considera que la frase "y con justo título" contenida en la fracción I del artículo 1148 como requisito para que debe cumplir la posesión necesaria para prescribir, resulta innecesaria y debe ser suprimida del texto legal, y toda vez que el artículo 806 del mismo ordenamiento contempla la existencia de un "título suficiente" en los casos de que exista buena fe.

De acuerdo con la exposición de motivos fundada y motivada, es más que evidente el fuerte impacto que tendría esta iniciativa en liquidar de una vez por todas el control clientelar sobre miles de familias y colonias que por diversos motivos, partidos políticos y organizaciones afines a los mismos, mantienen en evidente secuestro, al negarles la posibilidad de tener certeza jurídica en su patrimonio familiar.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
LXXIII LEGISLATURA

FRACCIÓN LEGISLATIVA DEL PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA  
DIP. EDUARDO ARGUIJO BALDENEGRO



Por lo anteriormente expuesto, es que pongo a consideración de este H. Congreso del Estado el siguiente:

**DECRETO**

**UNICO:** Se reforma la fracción primera del artículo 1148 del Código Civil del Estado, para quedar como sigue:

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

- I.- En concepto de propietario
- II.- Pacífica
- III.- Continua
- IV.- Pública

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

Atentamente

Monterrey, Nuevo León a 02 de Septiembre de 2013

**DIPUTADO EDUARDO ARGUIJO BALDENEGRO**  
Coordinador de la Fracción Legislativa del Partido de la Revolución Democrática

