

INFORMACIONES *AD PERPETUAM* Y DE DOMINIO ANTE NOTARIO

José Fuentes García

1. DEFINICIÓN

Manuel de la Plaza, transcribe en su obra la siguiente definición *ad perpetuam*:

Las informaciones *ad perpetuam* consisten en justificar con testigos ciertos hechos que al que las promueve interesa queden consignados de manera solemne, a fin de que consten en lo sucesivo y no puedan desaparecer, olvidarse o desfigurarse con el transcurso del tiempo.

2. CARACTERÍSTICAS

Como toda actividad de jurisdicción voluntaria, es necesario que no haya partes sino solicitantes y que no haya oposición. Así se desprende del artículo 92 del Código de Procedimientos Civiles que no es sino una repetición de la regla establecida en el capítulo de disposiciones generales de la jurisdicción voluntaria.

Consecuentemente las informaciones *ad perpetuam* podrán practicarse en todos aquellos en los que únicamente tenga interés el promovente.

3. SUPUESTOS

Las informaciones *ad perpetuam* proceden en los casos siguientes:

- a) Cuando se trate de justificar algún hecho o acreditar un derecho.
- b) Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real.
- c) Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble.

4. PROCEDIMIENTO

Los procedimientos varían según los diferentes supuestos.

Así, en el primer supuesto, la información se recibirá con citación del Ministerio Público.

En el segundo supuesto será menester citar, en su caso, al propietario y a los demás partícipes del derecho real.

En uno y en otro caso, el Ministerio Público y las personas con cuya citación se reciba la información, podrán tachar a los testigos por circunstancias que afecten su credibilidad.

El Notario está obligado a ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de los declarantes.

Si los testigos no fueren conocidos del Notario, la parte solicitante deberá presentar dos que abonen a cada uno de los presentados.

El legislador habla de testigos que “abonen”, sin embargo no precisa esta expresión. Debe recordarse al efecto qué testigo en general es un tercero que mediante una impresión sensorial tiene conocimiento de un hecho del cual puede ministrar información...; pues bien, “los testigos de abono” van a comprobar que “el testigo de información” es una persona capaz de decir la verdad.

En estos casos, primero se oír a “los testigos de abono” asentándose su declaración y después se tomarán las declaraciones a “los testigos de información” haciendo constar sus testimonios.

Siempre será recomendable que las preguntas y las respuestas consten en los mismos términos que se formularon y respondieron.

En la escritura que se asiente en el protocolo deberá hacerse constar:

a) El nombre y demás generales de la persona que solicita la información *ad perpetuam*, así como de los testigos que intervengan en la misma.

b) Las declaraciones de “los testigos de información” y en su caso la de “los testigos de abono”.

c) La dación de fe a que alude el artículo 52, fracción XXIII de la Ley de Notariado del Estado de Coahuila;

d) La firma del solicitante y de los testigos; así como la firma y el sello del Notario.

e) La autorización definitiva.

El testimonio que se extienda al interesado deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad cuando se trate de la comprobación de un derecho real.

5. INFORMACIONES DE DOMINIO

Tratamiento por separado debe darse al procedimiento cuando se trata de justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble, caso en el cual independientemente de las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles, debe recurrirse al artículo 2904 del Código Civil.

Esta disposición establece:

El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para inscribirse y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso...

Consecuentemente plantea una doble situación:

PRIMERO.—Si el inmueble poseído está inscrito a favor de persona determinada, nace a favor del poseedor una acción de naturaleza constitutiva, que tiene como finalidad transformarlo de poseedor en propietario. En este caso el actor es poseedor y el demandado propietario. Sin embargo, no estamos aquí frente a un caso de jurisdicción voluntaria, sino frente a un verdadero caso de jurisdicción contenciosa. Consecuentemente, la intervención notarial está excluida.

SEGUNDO.—Si el bien no está inscrito a favor de persona alguna, nace no una acción sino un derecho a una información *ad perpetuam*; actividad de jurisdicción voluntaria que se iniciará ante el Notario con una solicitud a la que deberá unirse un certificado expedido por el jefe de la oficina del Registro Público de la Propiedad, mediante el que se acredite que el inmueble no está inscrito a favor de persona alguna; además, se identificarán los testigos que deberán ser por lo menos tres, de notorio arraigo en el lugar de la ubicación del bien al que la información *ad perpetuam* se refiere.

Formulada la solicitud, con ella elaborará el Notario un primer instrumento disponiendo la cita de los testigos, del Ministerio Público, del jefe de la oficina del Registro Público de la Propiedad y de los colindantes.

Todos ellos tienen derecho a asistir a la audiencia y hacer preguntas a los testigos, tienen también derecho a oponerse a la actividad de jurisdicción voluntaria solicitada por el poseedor.

Vale prevenir que este tipo de informaciones *ad perpetuam* son frecuentes y con ellas los solicitantes persiguen, en un buen número de casos, un doble propósito:

- a) Defraudar al fisco, eludiendo el pago de algún impuesto, o
- b) Evitar un juicio sucesorio.

Una vez recibida la información *ad perpetuam*, el Notario deberá emitir una declaración en el sentido de que el solicitante poseedor se ha transformado en propietario por virtud de la prescripción.

El Notario expedirá al interesado el testimonio respectivo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Por último, sólo debe prevenirse a los Notarios que tengan presente la diferencia existente entre el aseguramiento de la prueba testimonial y la información *ad perpetuam*, pues tratándose de la primera no les es dable intervenir, dado que en ese caso sí existen partes y el testimonio que se recoja no es fin en sí mismo sino medio.