

# *Necesidad de reformas al Código Civil, de Procedimientos Civiles y al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.*

*Para el solo efecto de que las informaciones de dominio sea optativo tramitarlas en la vía judicial o administrativa*

Lic. Rogelio Aceves Barajas

Como es sabido el Código Civil del Estado en su Título segundo, Tercera parte del Libro cuarto, señala todo lo referente al Registro Público de la Propiedad y concretamente en el artículo 2962 de dicho ordenamiento, establece que:

El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea registrable por defectuoso, o ampare superficie diferente a la registrada, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1185, por no estar inscrita en el Registro la propiedad de los bienes, podrá demostrar ante el juez competente, que ha tenido esa posesión rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público, que demuestre que los bienes no están registrados.

La información se recibirá siempre, con citación del Ministerio Público, del registrador de la propiedad y de los colindantes, y del Síndico del Ayuntamiento del Municipio en que estén ubicados los inmuebles.

Los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere.

No se recibirá la información sin que previamente se haya dado la publicidad a que alude el artículo 1052 del Código de Procedimientos Civiles.

Comprobada debidamente la posesión, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración será inscrita en el Registro Público como resolución judicial, y previa protocolización de las diligencias se registrará como título de propiedad.

De acuerdo al Código de Procedimientos Civiles en el Título décimo tercero de la Jurisdicción Voluntaria, en el Capítulo VII de las Informaciones *ad-perpetuam*, éstas podrán decretarse con el único requisito de que no tenga interés más que el que va a promover dicha información, siempre y cuando se pretenda justificar la posesión de un inmueble.

Analizando los términos anteriores podemos afirmar, sin lugar a dudas que la propiedad es el derecho real por excelencia y que de ella se derivan tres derechos subjetivos fundamentales como son: el uso, el disfrute y el de disposición de la cosa. El primero se traduce en la facultad que tiene una persona en utilizar el bien para satisfacer sus necesidades, en cambio por medio del disfrute, el dueño puede hacer suyos los frutos que produzca y en el tercer principio, el titular de la cosa tiene la potestad de celebrar, en cualquier momento y bajo cualquier circunstancia, actos de dominio de cualquier género.

El derecho de propiedad está investido de una formalidad muy especial respecto de los bienes inmuebles y consiste esencialmente en la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y ésta característica permitirá diferenciar la propiedad de una cosa, de su simple posesión a título de dueño.

De esta manera vamos a señalar la importancia o más bien, la participación delicada que tiene el Registro Público de la Propiedad en la problemática de la llamada "regularización de la tenencia de la tierra".

En relación a la tenencia de la tierra, el problema de su preservación ha sido casi en forma análoga a la propiedad, sin

embargo la nueva tenencia material de la posesión no se encuentra jurídicamente protegida, ni mucho menos constitucionalmente, pues la falta de regularización en la tenencia, ha propiciado, en la mayor parte de las entidades del país, los problemas sociales de los grandes núcleos de población, en las zonas semi urbanas, urbanas o rurales, de ahí la importante participación del Registro Público de la Propiedad.

La tenencia de la tierra o posesión de la misma debe traducirse en un poder de hecho ejercido sobre una cosa, por una persona determinada, sin embargo para que ese poder pueda considerarse como posesión, debe requerirse que quien la ejerza o desempeñe, pueda ejercitar todos o algunos de los derechos normalmente atribuibles a la propiedad, sin embargo el poder de hecho que se tiene sobre una cosa, necesariamente debe tener un origen.

Por su propia naturaleza jurídica, la causa de la posesión, por su misma índole, imputa al que ejercita el poder de hecho, además, del derecho de usar y de disfrutar del bien de que se trate, la facultad de disponer de él lo que indudablemente debe considerarse como una posesión originaria.

Esta posesión es la que debe tener muy en cuenta el Registro Público de la Propiedad al tratar de realizar la regularización de la tenencia de la tierra.

Para abundar más sobre este tema cabe mencionar la jurisprudencia de la Corte que señala:

De acuerdo con las disposiciones citadas en los artículos 790 y 791 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, para considerar poseedora a una persona, ya no se necesita que acredite la tenencia material y la intención de efectuar esa tenencia a título de propietario, como lo exigía la jurisprudencia de esta Corte, sino que basta que justifique una posesión de hecho sobre la cosa y habiendo ya dos clases de posesiones, o sea la originaria, que es la que tiene el propietario y la derivada, que es aquella que se considera para quienes como el usufructuario, el arrendatario y el depositario, les asiste el derecho de retener temporalmente la cosa en su poder, no puede considerarse aplicable aquella jurisprudencia, si no para las entidades federativas en las que estén aun en vigor legislaciones que contengan el concepto de pose-

sión que en el sentido de la relacionada jurisprudencia daba el Código Civil para el Distrito Federal y territorios de la Baja California de 1884.

El individuo que ejerce por sí mismo el poder de hecho sobre la cosa, es el que tiene la verdadera posesión y sobre ésta deben actuar los Registros del país, si es que se desea llevar normalmente una verdadera y eficaz campaña de regularización de la tenencia de la tierra.

Algunos tratadistas han considerado que la jurisdicción voluntaria no es ni jurisdicción ni tampoco voluntaria, pues señalan que no tiende a la aplicación de la ley a un caso controvertido en tres partes, además de que no es voluntaria porque los particulares se ven forzados a recurrir a ella si quieren asegurar la eficacia de un acto jurídico determinado, cuando el legislador ha subordinado la eficacia jurídica de ese acto a la intervención de un juez.

Nuestra legislación dentro de los actos señalados en jurisdicción voluntaria señala el tema al cual nos estamos refiriendo y es el que se refiere a la inmatriculación de los bienes inmuebles.

Indiscutiblemente cabe destacar que dichas inmatriculaciones hasta la fecha son llevadas ante los órganos jurisdiccionales correspondientes, concretamente ante los jueces, pues las mismas leyes así lo establecen al especificar que se requiere la intervención de dicha autoridad, interviniendo siempre a la solicitud de un interesado, sin embargo, aún cuando no hay controversia entre partes, indebidamente existe jurisdicción, pues lo que pudiera caracterizar a la jurisdicción voluntaria es la ausencia de partes. Esta afirmación la hace un reconocido tratadista de verdadero prestigio como lo es Chioyenda.

Autores como Alfredo Rocco sostienen que la Jurisdicción voluntaria se trata exclusivamente de una actividad administrativa a través de los órganos jurisdiccionales.

Creemos sinceramente que dentro de nuestra legislación civil y procesal, en materia de Jurisdicción voluntaria, se están incluyendo casos de contenido administrativo acreditando en forma solemne la legalidad del acto realizado, lo que puede hacerse en forma por separado y sin necesidad de recurrir al

jurisdiccional para la tramitación de un acto eminentemente administrativo como lo pueden ser las informaciones que señala el Código de Procedimientos Civiles en sus artículos 1051 y 1052.

Esta es precisamente la idea central del presente estudio que se pone a su consideración con el fin y para que se evalúen las ventajas de promover ante la autoridad administrativa todo lo relacionado con la mal llamada jurisdicción voluntaria en relación con la tenencia de la tierra, y que de esta manera se realice ante el Registro Público de la Propiedad la información de dominio, lo que representaría un trabajo social por parte del Estado y que sin duda alguna repercutiría en beneficio de ambas partes, pues por un lado los interesados tendrían seguridad jurídica en sus propiedades y por la otra el Estado se vería beneficiado fiscalmente al regularizar todos los inmuebles que se encuentran en esta situación.

Para ello es necesario proponer ante el Poder Legislativo las reformas necesarias a la Legislación civil y procesal con el fin de adecuar el procedimiento de regularización, a un procedimiento eminentemente administrativo o bien considerarlo como potestativo y dejar a las partes, para que según sus intereses, promuevan o bien en el orden judicial, o bien el administrativo, pero siempre pensando en reformar dichos cuerpos legales, equiparando de esta manera al procedimiento que en algunos Estados se sigue en los juicios sucesorios, pues si bien es cierto que éstos se tramitan ante los órganos jurisdiccionales, también es cierto que se hacen ante notarios, cuando se llenan los requisitos previstos para ello, de esta misma manera se puede realizar el procedimiento en la mal llamada Jurisdicción voluntaria y el Registro Público de la Propiedad coparticipe en la solución de uno de los grandes problemas del país, que es la regularización de la tenencia de la tierra, la cual se traduce en seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria.