



Villahermosa, Tabasco a 07 de febrero de 2019

C. DIP. TOMÁS BRITO LARA

PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE TABASCO.
P R E S E N T E.

07/02/19
11:50
2m

Con apoyo en lo dispuesto por los artículos 33, fracción II, de la Constitución Política del Estado, 22, fracción I, 120 y 121 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado, me permito someter a la consideración de esta Cámara, iniciativa con proyecto de Decreto por el que se reforman disposiciones del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles, ambos para el estado de Tabasco, en los términos siguientes:

Exposición de motivos

La Comisión Nacional de los Derechos Humanos (CEDH, 2016), considera que en su sentido más amplio, el derecho humano a la vivienda, incluye la seguridad en la tenencia de la tierra, lo cual implica que todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.¹

¹ Comisión Nacional de los Derechos Humanos. (2016). *Movilidad, vivienda y derechos humanos*. Recuperado de <http://www.cndh.org.mx/sites/all/doc/cartillas/2015-2016/38-mov-vivi-dh.pdf>



Una de las formas de tener certeza es mediante el documento que acredite que una persona es propietaria del inmueble de que se trate, la cual adquiere a través de las diversas formas que la ley civil establece.

De acuerdo al Código Civil para el Estado de Tabasco, las diversas formas de adquirir la propiedad son:

ARTÍCULO 969.- Cómo se adquiere

En forma enunciativa se reconocen en este Código, como medios de adquirir la propiedad, los siguientes:

I.- La ocupación, en sus distintas formas de adquisición por la caza y la pesca, apropiación de otros animales, descubrimientos de tesoros y captación de aguas. Por ocupación se entiende, la toma de posesión permanente de las cosas sin dueño o cuya legítima procedencia se ignore, con el ánimo de adueñarse de ellas;

II.- La accesión y adquisición de frutos y productos;

III.- La usucapión;

IV.- La adjudicación;

V.- La herencia;

VI.- El contrato; y

VII.- La ley.

Para efectos de esta iniciativa nos ocuparemos del tema relativo a la usucapión, también conocida en otros ordenamientos en la materia como “prescripción positiva”.



La usucapión, según el artículo 924 del Código Civil para el Estado de Tabasco, es un medio de adquirir un derecho real, mediante la posesión que exija la ley.

Según el numeral 942 del cuerpo normativo al que nos venimos refiriendo, para que opere la usucapión y el poseedor se convierta en propietario, deben transcurrir cinco años si el inmueble ha sido poseído con buena fe y en diez cuando ha sido de mala fe.

Para que una persona de simple poseedor se convierta en propietario, el artículo 949, del mencionado Código Civil señala, que se promoverá juicio contra el propietario, a fin de que se declare que el actor ha adquirido, por ende, la propiedad, el cual se promueve en contra quien aparezca como propietario de esos bienes o derechos en el Registro Público de la Propiedad en su defecto, en las oficinas catastrales, y si los bienes no estuvieren registrados, se considerará que el propietario es persona desconocida y el emplazamiento se hará como lo dispone para estos casos el Código de Procedimientos Civiles sin perjuicio de que se notifique, personalmente, a quien en la demanda se señale como interesado.

Concluido ese juicio y de haber obtenido sentencia favorable el poseedor, al causas ejecutoria, de acuerdo a lo que señala el artículo 950 del Código Civil para el Estado, esa sentencia se debe **protocolizar ante un Notario** y después ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título al actor.



Ese requisito posterior que se exige en el Código Civil local, consistente, en protocolizar ante un notario público la sentencia ejecutoriada, para después ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad, ocasiona que el procedimiento quede inconcluso, porque según me lo han hecho saber diversas personas, el costo es considerable y no les alcanza para cubrir los honorarios correspondientes; por lo que aunque tenga sentencia ejecutoriada favorable no pueden inscribirla y por ende la declaratoria que señala que ya son propietarios del inmueble en cuestión no surte efectos contra terceros.

Lo anterior, porque así lo dispone el artículo 1296 del citado código civil, que en lo que importa establece que los actos y contratos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicios a terceros, los cuales sí podrán aprovecharse en cuanto le fueren favorables.

Ahora bien, revisando como se contempla en otros estados del país esa situación, observo que en varios ordenamientos, no se exige el requisito de que la sentencia ejecutoriada que declare procedente la usucapión tenga que ser protocolizada ante un notario público para que pueda ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad.



Para ilustrar lo anterior, seguidamente, se indica como se contempla esa circunstancia, en la Ciudad de México, en el Estado de México, así como en Jalisco, Nuevo León, Yucatán y Baja California.

El Código Civil para la Ciudad de *México*, en su artículo 1157, señala que la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

El Código Civil del Estado de *México*, señala en su artículo 5141, que la Sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, inscribirá en el Instituto de la Función Registral.

El Código Civil del Estado de *Jalisco* dispone en su numeral 899, que la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de dominio al poseedor propietario.

A s vez, el Código civil para el Estado de *Nuevo León*, en su artículo 1154, indica que la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Por su parte, el código Civil para el estado de *Yucatán*, en su artículo 967, establece que la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de



prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Finalmente, el Código Civil para el Estado de Baja California en su numeral 1144, dispone que la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Como puede apreciarse, en ninguno de esos seis estados, se requiere, previa protocolización ante notario para inscribir una sentencia ejecutoriada que haya declarado la usucapión.

Por lo anterior, a efectos de hacer que la justicia sea pronta, expedita, completa e imparcial, como lo exige el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se propone reformar el artículo 950 del Código Civil para el Estado de Tabasco, a fin de suprimir la porción normativa que exige que la sentencia que declare la usucapión “se protocolizará ante Notario.” Lo que permitirá que el juicio promovido por el actor concluya en su totalidad satisfactoriamente.

Cabe destacar que el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tabasco, en el artículo 755, cuarto párrafo, fracción IV, en los procedimiento denominados *Informaciones Ad Perpetuam Rei Memoriam*, contempla una disposición similar al señalar: *IV.- Las informaciones se protocolizarán por el*



Notario que designe el promovente y aquel extenderá testimonio al interesado para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Por lo que se propone su reforma para suprimir la porción que alude a la necesidad de la protocolización. En congruencia con lo anterior se propone reformar también el artículo 1295, fracción XIV, del Código Civil para el Estado, que requiera también la protocolización de ese tipo de informaciones para su inscripción.

Por lo antes expuesto y fundado, de conformidad con lo establecido en los artículos 36, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco, que confiere al Congreso del Estado, facultades para expedir, reformar, adicionar, derogar y abrogar las Leyes y Decretos para la mejor Administración del Estado, planeando su desarrollo económico y social; se somete a la consideración del pleno la siguiente:

INICIATIVA DE DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO.- Se reforman los artículos 950 y 1295, fracción XIV, del Código Civil para el Estado de Tabasco, para quedar como sigue:

Código Civil para el Estado de Tabasco

ARTÍCULO 950.-

Sentencia

La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción a que se refiere el artículo anterior, **se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá**



de título de propiedad al actor, para lo cual el Juez del conocimiento debe remitir copia certificada.

ARTÍCULO 1295.-

Qué se inscribirá

Se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad:

I a XIII...

XIV.- Las copias certificadas de las informaciones *ad perpetuam rei memoriam* promovidas, de acuerdo con lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles;

XV a XVII...

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se reforma la fracción IV, del tercer párrafo, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tabasco, para quedar como sigue:

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tabasco

ARTÍCULO 755.- Procedimiento.

...

...

...

I a III...



IV.-La sentencia dictada en este tipo de informaciones, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad, para lo cual el Juez del conocimiento debe remitir copia certificada.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente decreto, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Las sentencias dictadas en los juicios y procedimientos a que se refiere este decreto, que por alguna razón no se hayan protocolizado ante notario público, podrá ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad, sin necesidad de protocolización, previa solicitud al Juez y acuerdo respectivo.

TERCERO. Se derogan las disposiciones que se opongan al presente decreto.

Atentamente

Democracia y Justicia Social

Dip. Gerald Washington Herrera Castellanos

Coordinador de la Fracción Parlamentaria del PRI

LXIII Legislatura al honorable Congreso del Estado de Tabasco.