

¿Cómo evitar que invadan tu terreno? Posesión vs propiedad (II)



FOTOS: Internet.

La Paz, Baja California Sur (BCS). En la entrega anterior de esta colaboración, quedó claro que el concepto de **posesión** refiere al **hecho** de *poseer* por un tiempo determinado un bien o un artículo, regularmente de manera pacífica y pública. **Usucapión** o **prescripción positiva** es en términos legales el proceso que permite la transición de una **posesión** al **régimen de propiedad** (claro con el debido seguimiento judicial). Para leer la primera parte, [¿Quién es el verdadero dueño de un terreno? Posesión vs propiedad \(I\), da clic AQUÍ.](#)

Al tratar este tema es inevitable que venga a nuestra mente el

caso de la **isla de La Pasión** (para los mexicanos) o **isla Clipperton** (para los franceses). En 1930, el **Rey Víctor Manuel III de Italia**, quien fuera nombrado por la **Santa Sede**, mediante un muy parcial veredicto decidió finalmente la propiedad a nombre de Francia. La argumentación fue que a pesar de que los españoles descubrieron la isla, los que la tomaron como suya y desembarcaron por primera vez fueron los marinos franceses **Mathieu Martín de Chassiron** y **Michel Dubocage**, esto fue el 3 de abril de 1711 en los barcos **La Princesse** y **La Découverte**, lo cual ocurrió –según cuentan– en un Día Santo: de ahí el nombre de la **Isla de La Pasión**.

También te podría interesar: [Una Ley de Movilidad que parece Ley de Transporte](#)

Aunque ya en el siglo XX, y con algo de ayuda estadounidense (fundaron una compañía minera de extracción de guano) la **República Mexicana** en época de **don Porfirio Díaz**, mandó posesionarse de la isla al militar **Ramón Arnaud** en compañía de un grupo de colonos, entre ellos mujeres y niños. El tema quedó plasmado en la película del mismo nombre dirigida por **Emilio “El indio” Fernández** en 1941. A pesar de que a nivel mundial la justicia daba preponderancia a los intereses de los poderosos en perjuicio de los débiles –cualquier similitud con la realidad actual es pura coincidencia–, el gobierno mexicano y el gobierno de Francia, realizaron el arbitraje. Como era de esperarse, el juez dictaminó que la propiedad de Francia estaba por encima de la posesión de México.



¿Pueden tomar tu terreno?

Aunque a muchos no nos guste: el tema de la **propiedad** debería colocarse por encima de los **posesionarios**, aquellos a quienes los **propietarios** a veces designan como invasores. Como lo comenté en la entrega pasada la figura fue creada con el fin de regular y definir a la persona que tenga los plenos derechos sobre un bien; esta es expresada en un formato utilizado principalmente por los **notarios**.

*Entonces, surge la pregunta ¿qué pasa cuando el propietario se va o abandona el bien inmueble? Como no somos los indicados para decidir cuando se abandona el predio se vuelve necesaria la intervención de **Catastro Municipal**, dependencia de gobierno que regula que los dueños estén al pendiente de sus posesiones, mediante el pago del impuesto correspondiente y atención al estado y mantenimiento de su propiedad. En caso de que en los registros del **catastro municipal** con sus cajas recaudadoras, registren que el dueño*

de un predio tiene diez o más años de no estar al corriente con sus obligaciones de impuestos, puede decidir el resultado de un juicio: al dueño no le interesa o ha abandonado su terreno.

*Por lo anterior, es muy recomendable que los **propietarios** de terrenos baldíos, paguen los **impuestos prediales** y sobre todo, que al menos una vez al año, le den su vuelta, ahora sí, para cerciorarse de que su propiedad no ha sido invadida.*

¿Seguro que está a tu nombre?

El tema tiene otro extra, que es el de la **garantía** de la persona ante cualquier tipo de **crédito**, o sea que para que un dueño pueda poner en garantía su bien inmueble ante una sociedad hipotecaria o institución bancaria, por mencionar algunos, debe tener la plena **propiedad** sobre el bien inmueble. Aquí entra en juego otra dependencia tan importante como necesaria: el **Registro Público de la Propiedad**, donde mediante libros se llevan anotaciones registradas con folios y organizadas en volúmenes. Si alguien pone en garantía un bien inmueble para un crédito solicitado y no cubre el adeudo o incumple en alguna obligación derivado del crédito, la institución crediticia tiene toda la facultad de acudir al **Registro Público** para publicar un gravamen.

Al adquirir un bien inmueble baldío o en construcción es muy importante que el comprador pregunte al vendedor si tiene registrado su predio en el **Catastro Municipal** y en el **Registro Público de la Propiedad**; y sobre todo que esté al corriente del pago del **predial** (le corresponde a **Catastro**) y que no tenga ningún **gravamen** (le corresponde al **Registro Público**), para así poder realizar sin ningún contratiempo las escrituras.

Para el trámite de **escrituración** ante **notario** se requiere aparte de la documentación legal del predio y de los que intervienen en la compraventa (comprador y vendedor), hacer

pagos correspondientes de impuestos, pero de eso: hablaremos en la siguiente entrega.