# ¿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.