¿Quién es el verdadero dueño de un terreno? Posesión vs propiedad (I)

FOTOS: Internet.

Colaboración Especial

Por Noé Peralta Delgado

La Paz, Baja California Sur (BCS). "¿Es cierto que después de vivir algunos meses o años en un terreno –aunque no tenga ningún documento que acredite mi pertenencia–, pasa a ser mío con el paso del tiempo?¨. Es una pregunta muy común. Y no

faltan los pseudoexpertos en el tema, que dan su opinión, muchas veces dependiendo lo que afectado quiera escuchar.

> *Yo a los amigos les respondo con un ejemplo sencillo: si te encuentras una calculadora científica tirada en la banqueta, y preguntando a las primeras personas que te encuentras si son propietarios de dicha calculadora, no hayas de momento al propietario, como pasa muchas veces, haces uso de ella, creando una **posesión**; pero si al paso del tiempo –quizás años–, y obviamente con el número de serie y algo que se pueda comprobar, aparece el dueño de la calculadora, y te presenta la factura de compra, donde te dice que la calculadora es de su **propiedad,** ¿tú se la regresarías?, o dicho en otro modo: ¿de quién es realmente ese objeto? ¿**Del posesionario o del propietario**?*

> ***También te podría interesar: La rebelión de los pericúes. Un grito de rebeldía en la California ancestral***

> *La polémica inicia aquí. Nada más que a diferencia de la calculadora, los **terrenos** o **bienes inmuebles,** donde por años le beneficiado ha hecho mejoras o en algunos casos ha construido vivienda; no es fácil para ellos, deshacerse tan cómodamente. La intención de esta explicación, es que de manera breve se dé la explicación desde un punto de vista técnico, sin entrar mucho en detalles jurídicos.*

Brevísima historia de la posesión

Desde tiempos antiguos, los **bienes inmuebles** eran tomados a la fuerza, por el pueblo más poderoso. Entonces no existían "papeles" o "escrituras" que acreditaran una propiedad de un parte de tierra determinada. Los ejemplos abundan: los griegos llegaron en el siglo III a.C. al Medio Oriente y se adueñaron de casi todo; y más recientemente, los norteamericanos se quedaron con las tierras de los pieles rojas; en ambos casos los pueblos dominados –y ésto porque no había documentos notariados–, no pudieron reclamar sus tierras.

Conforme va avanzando la sociedad y la civilización humana, se ve en la necesidad crear algún “papel”, que pudiera servir como un comprobante, con el cual una persona acredite la **pertenencia de un terreno** ante las autoridades, y evitar el caos de hacer pleitos eternos, sobre quien es el dueño.

Tomando el ejemplo de la calculadora científica, y leyendo el libro *Catastro multifinalitario* del editor y organizador **Diego Alfonso Erba**, tenemos que la posesión es: *cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad,* cuando aparentemente no tenga dueño y sobre todo que la **posesión** debe ser pública, pacífica, continua y no interrumpida. En la definición anterior nunca se menciona, que exista un papel o un documento que acredite la pertenencia del bien inmueble.

México lindo y querido

*El debate es complejo en México, ya que al vivir en un país donde hay gran rezago en la **tenencia de la tierra,** es difícil deducir si una persona posee un **bien inmueble**, o saber incluso si equis terreno tiene un presunto propietario –con escritura en mano–. Hay personas que disfrazados, de buena fe, se han quedado con terrenos que ni siquiera conocen y mucho menos que lo posean por un tiempo determinado. Por eso es tan importante que el gobierno tenga una clara realidad, conocimiento y registro de todo el territorio y que las personas acudan a registrar ante **Catastro** primeramente todos los documentos que se tenga sobre un **predio**.*

Una **posesión** puede ser acreditada por una autoridad del lugar, la que "daría fe" de que la persona "posee" el **bien inmueble**, pero no tiene documentos jurídicos que acrediten su pertenencia, y así mediante un juicio se puede iniciar con un procedimiento llamado **prescripción positiva** en donde se pasa a la siguiente etapa que es **la propiedad.**

En resumen, la posesión es el **hecho** y la propiedad es el **derecho**, sobre un **bien inmueble**, y es común en países latinoamericanos, sobre todo, hallarse con personas con muchas propiedades de terrenos solos, y muchas personas en terrenos sin supuesto dueño. El **Catastro** es la dependencia que se encarga de registrar las posesiones y el **Registro Público de la Propiedad** es la que se encarga de registrar las propiedades… Pero de eso, y de la propiedad, hablaremos en la siguiente entrega.