MANUALES JURÍDICOS



JUICIO REIVINDICATORIO

Aprende los requisitos y elementos para redactar la demanda y conducir el juicio especial hipotecario

WHATSAPP 5548857746

Índice

Definición — 03

Definición no jurídica — 09

Casos en que se usa la acción reivindicatoria — 11

Procedencia de la acción reivindicatoria — 18

Requisitos materiales y jurídicos para presentar la demanda y el juicio reivindicatorio — 28

Requisitos jurídicos para la procedencia de la acción reivindicatoria — 39

Termino para presentar la demanda de la acción reivindicatoria. — 96

Procedimiento en caso de desechamiento de la demanda — 100

Tipos de pruebas que se requiere presentar en este procedimiento, explicación de cada una y su fundamento legal — 105

Elementos adicionales para llevar este procedimiento de juicio reivindicatorio que no se han abordado — 118

Elementos faltantes del procedimiento en un juicio de reconocimiento de derechos y adjudicación de parcelas y solares — 109

La demanda y/o contestación de la demanda — 123

Elementos faltantes del procedimiento — 139

JUICIO REIVINDICATORIO

1. Definición

El juicio reivindicatorio es un medio procesal de naturaleza contenciosa y carácter real mediante el cual una persona que tiene la propiedad legítima de un bien —ya sea mueble o inmueble— pero que no lo posee materialmente, demanda judicialmente a quien lo tiene en su poder sin contar con un derecho que lo justifique, con el propósito de recuperar su posesión.

Este juicio tiene como finalidad principal que la autoridad jurisdiccional declare formalmente que el actor es el propietario del bien reclamado, con todos los derechos inherentes a esa calidad, y, en consecuencia, ordene la restitución del mismo, junto con sus frutos naturales o civiles y las accesiones que se hubiesen generado durante el tiempo en que el demandado a detentado el bien. Así lo establecen los artículos 15 al 20 del CNPCF y los artículos 4 al 9 del CPCCDMX.

Esta acción reivindicatoria no requiere que el demandado haya actuado de mala fe; basta con que no tenga un título jurídico válido que lo habilite a poseer. Incluso en los casos en que el demandado haya adquirido de buena fe, si no tiene derecho real alguno sobre el bien, puede ser obligado a devolverlo, salvo en situaciones protegidas por disposiciones especiales (por ejemplo, bienes muebles comprados en mercados públicos por terceros de buena fe).

Además, este juicio se distingue de otras acciones posesorias en que no protege la mera posesión, sino que defiende el derecho de propiedad, lo cual implica que el actor debe probar fehacientemente su título de propiedad, mientras que el demandado únicamente podría oponerse demostrando un derecho mejor o una causa legítima de posesión.

El fundamento legal de la acción reivindicatoria radica en el derecho de propiedad, consagrado en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual reconoce que la propiedad privada es una garantía individual protegida por el Estado. Este derecho otorga al titular no sólo la facultad de usar, gozar y disponer del bien, sino también la potestad de reivindicarlo cuando ha sido desposeído sin su consentimiento y sin justa causa.

Definición no jurídica

La acción reivindicatoria es un derecho esencial y fundamental en el marco del derecho civil que protege la propiedad privada. Este derecho lo tiene cualquier persona que sea dueña legítima de un bien, ya sea un bien inmueble —como una casa, un departamento o un terreno—, un bien mueble —como un vehículo, maquinaria, obras de arte o cualquier objeto—, y que, a pesar de ser el propietario, no tiene la posesión física o el uso del bien porque alguien más lo está utilizando, ocupando o reteniendo sin permiso, sin título ni justificación legal.

Cuando alguien mantiene en su poder un bien que no le pertenece, sin el consentimiento del dueño legítimo, se genera una situación de conflicto que vulnera el derecho de propiedad. En estos casos, la acción reivindicatoria se convierte en la vía legal adecuada para que el propietario pueda defender su derecho, recurriendo ante un juez o tribunal competente.

Esta acción legal permite que el dueño legítimo reclame formalmente la devolución de su bien, mediante un proceso judicial en el que deberá acreditar su calidad de propietario. Es decir, debe demostrar mediante pruebas documentales (como escrituras, facturas, registros públicos o títulos de propiedad) que es el dueño legítimo y que el bien está indebidamente en posesión de un tercero sin ningún derecho.

La función principal y el propósito esencial de la acción reivindicatoria es proteger el derecho de propiedad, uno de los derechos fundamentales reconocidos en la mayoría de los ordenamientos jurídicos, y evitar que terceros puedan apropiarse, usar o disponer indebidamente de bienes ajenos. Esto garantiza la seguridad jurídica en las relaciones de propiedad y la estabilidad social, porque asegura que los dueños puedan recuperar sus bienes en caso de pérdida o usurpación.

Además, la acción reivindicatoria es una herramienta jurídica exclusiva del propietario. No puede ser ejercida por quien simplemente tiene la posesión del bien, como un arrendatario, un poseedor con título precario o un mero tenedor, sino únicamente por quien tiene el derecho pleno de propiedad.

Procedencia de la acción reivindicatoria

Para que la acción reivindicatoria sea procedente y tenga éxito en un proceso judicial, el demandante —es decir, la persona que reclama la restitución de un bien— debe cumplir con la carga probatoria, que consiste en demostrar de manera clara, precisa y contundente dos requisitos fundamentales. Estos requisitos son esenciales no solo para que el juez pueda admitir formalmente la demanda, sino también para que pueda emitir una resolución favorable que reconozca y proteja el derecho del propietario.

Estos dos requisitos representan el fundamento jurídico y práctico sobre el cual se sostiene la acción reivindicatoria, y su cumplimiento garantiza que el proceso judicial no se utilice de manera indebida, evitando juicios infundados o reclamos que carezcan de sustento legal. En este sentido, la correcta acreditación de dichos requisitos protege la integridad del derecho de propiedad, que es uno de los derechos reales más importantes y valorados en el ordenamiento jurídico, y asegura la restitución legítima del bien frente a posesiones o tenencias ilegítimas.

Además, estos requisitos configuran la esencia del derecho de propiedad y la tutela judicial efectiva en materia civil, pues aseguran que solamente el verdadero dueño pueda hacer valer sus derechos y recuperar lo que le pertenece, frente a cualquier persona que detente el bien sin autorización o título válido. Por ello, la carga de la prueba recae sobre el demandante, quien debe presentar evidencia sólida —como documentos públicos, registros oficiales, contratos, facturas o cualquier otro medio idóneo— que demuestre su calidad de propietario y que el bien se encuentra indebidamente en posesión de un tercero.

En resumen, la demostración clara y suficiente de estos requisitos es indispensable para que la acción reivindicatoria cumpla su función esencial: proteger la propiedad privada, garantizar la seguridad jurídica y evitar la usurpación o retención indebida de bienes.

1. Que el demandante es el propietario legítimo del bien

Este requisito constituye el pilar fundamental para que la acción reivindicatoria proceda, ya que solo el propietario legítimo puede hacer valer este derecho. Para cumplir con esta exigencia, quien inicia la acción debe acreditar de manera fehaciente y clara que posee el

2. Requisitos materiales y jurídicos para presentar la demanda y el juicio reivindicatorio

Para que una acción reivindicatoria sea procedente y admisible ante un juez, es indispensable que el demandante cumpla con una serie de requisitos tanto materiales como jurídicos, que constituyen la base estructural y sustantiva de este tipo de procedimiento. La acción reivindicatoria no puede ser utilizada de manera arbitraria ni como un recurso general frente a cualquier disputa sobre el uso o tenencia de un bien. Por el contrario, está diseñada con un alcance específico y restrictivo, orientado a proteger el derecho real de propiedad en su forma más plena, y no a resolver controversias derivadas de relaciones contractuales o situaciones de mera posesión.

Este juicio se justifica únicamente cuando existe una clara afectación al derecho de propiedad, es decir, cuando el titular legítimo de un bien —ya sea mueble o inmueble— ha sido privado de la posesión sin su consentimiento y sin que medie justificación legal por parte del tercero que lo detenta. En este sentido, no basta con que el actor diga que el bien le pertenece: debe probarlo de forma clara, precisa y suficiente. Asimismo, es necesario demostrar que la persona contra la que se promueve la demanda no tiene ningún título jurídico, contrato, derecho real o personal, ni autorización por parte del propietario para tener el bien en su poder.

El propósito esencial de la acción reivindicatoria no es resolver desavenencias entre partes que voluntariamente han celebrado un contrato, como arrendamientos, comodatos, compraventas o préstamos, donde existen mecanismos legales distintos para exigir el cumplimiento o terminación de los acuerdos. Tampoco protege a quien simplemente posee o usa un bien sin ser propietario, aun cuando esa posesión sea pacífica o prolongada, salvo que haya adquirido derechos por usucapión, en cuyo caso la acción reivindicatoria no procedería.

Más bien, esta figura jurídica se activa en situaciones en las que el propietario ya no tiene el control material del bien y desea recuperarlo judicialmente frente a un tercero sin derecho, lo cual exige la concurrencia de ciertos elementos indispensables, como la prueba plena de propiedad, la individualización del bien, la falta de título por parte del poseedor, y la inexistencia de autorización o consentimiento para dicha posesión.

2. Requisitos jurídicos para la procedencia de la acción reivindicatoria

a) Legitimación activa

Uno de los principios jurídicos fundamentales que rigen la acción reivindicatoria es que únicamente puede ser promovida por el propietario pleno del bien, es decir, por aquella persona que ostenta el derecho real de dominio sobre el objeto reclamado. Esto significa que no basta con ser poseedor, usuario, usufructuario o tener cualquier otro derecho limitado sobre el bien. La acción reivindicatoria se encuentra estrechamente vinculada con el derecho de propiedad, y su finalidad es precisamente protegerlo frente a terceros que posean el bien sin título legítimo.

La figura del propietario pleno implica que la persona tiene el poder jurídico para usar, gozar y disponer del bien libremente, conforme a lo establecido en los códigos civiles. Ese dominio debe ser actual, completo y legítimo, y estar debidamente acreditado mediante el correspondiente título de propiedad, como una escritura pública (en el caso de inmuebles), una factura o título registral (en el caso de bienes muebles), o una resolución judicial firme.

Por el contrario, no está legitimado para ejercer la acción reivindicatoria quien únicamente ostenta un derecho personal o un derecho real limitado sobre el bien cuya restitución se pretende. Esto se debe a que dicha acción es exclusiva del propietario pleno, es decir, del titular del derecho real de dominio, que implica la facultad de usar, gozar y disponer del bien. Cuando una persona detenta el bien en virtud de una relación jurídica que no implica la transmisión de la propiedad, carece de legitimación activa para promover la acción reivindicatoria.

Uno de los pilares esenciales de la acción reivindicatoria es la acreditación plena y fehaciente del derecho de propiedad por parte del actor. Este requisito no es simplemente formal, sino de naturaleza sustantiva: la acción reivindicatoria es una acción real que solo puede ser ejercida por quien tenga la titularidad del dominio, es decir, por el verdadero dueño del bien, independientemente de si lo posee o no. Por tanto, cuando una persona acude a juicio con la intención de reivindicar un bien del que ha sido despojado, o que se encuentra en poder de un tercero sin derecho, no basta con alegar que es el dueño: debe probarlo jurídicamente.

3. Termino para presentar la demanda de la acción reivindicatoria.

La acción reivindicatoria, como medio de defensa de la propiedad, está sujeta a los plazos de prescripción establecidos en el derecho civil. Aunque no cuenta con un término específico o corto para su ejercicio, sí puede extinguirse por el transcurso del tiempo si el bien ha sido poseído de forma continua por un tercero bajo ciertas condiciones. En este sentido, el término general para interponer una demanda de acción reivindicatoria es de diez años, contados desde que el demandado comenzó a poseer el bien en concepto de dueño, de manera pacífica, continua y pública.

Este plazo está regulado por el artículo 1159 del Código Civil Federal, el cual establece que el propietario pierde su derecho a reivindicar un bien cuando otra persona lo ha poseído bajo las condiciones antes señaladas por un periodo ininterrumpido de diez años. En otras palabras, si un tercero se ha comportado como dueño durante dicho periodo, sin que el propietario haya interrumpido esa posesión mediante acciones legales o sin que el poseedor haya reconocido el derecho del verdadero dueño, la acción reivindicatoria prescribe y, por tanto, ya no puede ejercerse jurídicamente.

Es importante distinguir entre el poseedor de buena fe y el de mala fe, ya que esta distinción influye en el término de prescripción. En el caso del poseedor de mala fe, es decir, aquel que sabe que no tiene derecho para poseer, pero aun así retiene el bien, el plazo de prescripción se extiende a veinte años, conforme al artículo 1160 del mismo código. Por ello, el actor deberá analizar cuidadosamente la calidad de la posesión para determinar si su acción se encuentra aún vigente o ya ha prescrito.

Asimismo, la prescripción puede interrumpirse por diversas causas, como el ejercicio de acciones judiciales por parte del propietario o el reconocimiento expreso del derecho de propiedad por parte del poseedor. También existen situaciones en las que el plazo puede suspenderse temporalmente, como cuando el propietario no puede ejercer su derecho por causas ajenas a su voluntad, por ejemplo, en casos de fraude, ocultamiento, suplantación o desconocimiento de la ocupación.

Por lo tanto, antes de presentar una demanda de acción reivindicatoria, es indispensable que el actor lleve a cabo un análisis previo riguroso, en el que verifique con precisión la

Procedimiento en caso de desechamiento de la demanda

En caso de que el juez deseche la demanda de acción reivindicatoria, el actor no queda en estado de indefensión, ya que cuenta con diversos mecanismos procesales previstos en el ordenamiento legal para corregir, impugnar o volver a presentar su solicitud conforme a derecho. Este tipo de resolución judicial no equivale a una sentencia definitiva ni implica un pronunciamiento sobre el fondo del conflicto; por el contrario, el desechamiento tiene un carácter formal y obedece a la falta de cumplimiento de los requisitos esenciales que la ley exige para la admisión de toda demanda.

Es importante tener presente que el artículo 235 del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares (CNPCF) establece de forma detallada los requisitos que debe contener el escrito inicial, tales como la identificación clara de las partes, la exposición ordenada de los hechos, las pretensiones precisas, el ofrecimiento de pruebas con indicación de su objeto y pertinencia, los fundamentos de derecho, las copias de traslado y la documentación anexa que respalde lo afirmado. Cuando el juez advierte que uno o varios de estos elementos se encuentran ausentes o deficientemente planteados, está facultado para desechar la demanda, impidiendo que el procedimiento avance en tanto no se subsanen las deficiencias advertidas.

Sin embargo, dicho desechamiento no afecta el derecho sustantivo del actor, es decir, no significa que se le niegue su calidad de propietario ni que se reconozca legalmente la posesión del demandado. Tampoco genera cosa juzgada, ya que se trata de una decisión meramente procesal que no impide que el actor ejerza nuevamente su derecho de acción, ya sea corrigiendo el escrito conforme a la prevención judicial (si fue dictada), interponiendo los recursos procedentes si el desechamiento fue de plano, o volviendo a presentar una nueva demanda en términos correctos.

Este principio de tutela judicial efectiva garantiza que los errores formales no se conviertan en obstáculos definitivos para acceder a la justicia. Por tanto, es responsabilidad del promovente revisar minuciosamente que su escrito cumpla con los requisitos legales, y en su caso, aprovechar los medios procesales disponibles para defender su derecho de propiedad y exigir la restitución del bien.

4. Tipos de pruebas que se requiere presentar en este procedimiento, explicación de cada una y su fundamento legal.

En el contexto del juicio reivindicatorio, el Artículo 261 del Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares (CNPCF) cobra especial relevancia, ya que establece los principios rectores en materia probatoria y reconoce la amplitud en los medios de prueba que las partes pueden ofrecer para acreditar sus pretensiones, excepciones o defensas. De acuerdo con este precepto, las pruebas que se presenten deben cumplir con tres condiciones fundamentales: que no sean contrarias a derecho, que sean pertinentes e idóneas, y que guarden una relación directa con los hechos narrados en el escrito inicial o en la contestación. Además, su ofrecimiento debe realizarse conforme a las formalidades y requisitos establecidos en el propio CNPCF.

En los juicios reivindicatorios, donde el conflicto gira en torno al derecho de propiedad y la ocupación ilegítima del bien por parte del demandado, estos criterios adquieren una dimensión práctica esencial. La pertinencia se refiere a que las pruebas ofrecidas deben tener relación con los hechos controvertidos, por ejemplo, con la titularidad del actor o la ilegitimidad de la posesión del demandado. La idoneidad, por su parte, implica que la prueba sea adecuada para demostrar el hecho que se pretende acreditar; por ejemplo, una escritura pública inscrita es idónea para acreditar propiedad, mientras que una inspección judicial lo es para verificar la ocupación del inmueble.

El artículo 261 también admite como medios de prueba todos aquellos elementos que puedan generar convicción en el ánimo del juez, lo que abre la posibilidad a una variedad amplia de pruebas, incluyendo las testimoniales, periciales, documentales, confesionales, inspección judicial, actas notariales, y cualquier otro medio lícito que, por su contenido, pueda aportar elementos objetivos sobre los hechos discutidos. Esta amplitud refuerza el principio de libertad probatoria, lo cual es especialmente útil en la acción reivindicatoria, donde el actor necesita acreditar tanto el derecho de propiedad como la carencia de título del demandado.