

OTRAS ACCIONES REALES

A) Que tutele la propiedad. La reivindicatoria

a) Naturaleza jurídica, sujeto y objeto de la misma

Artículo 702.

Objeto del juicio reivindicatorio

El juicio reivindicatorio tendrá por objeto que se declare que el demandante es dueño de la cosa cuya reivindicación se pide, y que se condene al demandado a entregarla con sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil.

Artículo 703.

Legitimación activa

La reivindicatoria compete a quien tiene la propiedad de la cosa, pero que no esté en posesión de ella.

El propietario no puede exigir la devolución de la posesión que concedió mediante un negocio jurídico a través de un juicio reivindicatorio, salvo que el poseedor niegue la existencia de dicho negocio.

Artículo 704.

Legitimación pasiva

La reivindicatoria podrá ejercerse:

- I. Contra el poseedor originario.
- II. Contra el poseedor derivado.
- III. Contra el simple detentador o precarista.

IV. Contra el que ya no posee, pero que poseyó.

El simple detentador, el precarista y el poseedor con título derivado podrán declinar la responsabilidad del juicio, designando al poseedor que lo sea a título de dueño y señalando su domicilio.

El poseedor que niegue la posesión, perderá la que tuviere en beneficio del demandante.

El poseedor que para evitar los efectos de la reivindicatoria deje de poseer ya iniciado el juicio, está obligado a restituir la cosa o su estimación, si la sentencia fuere condenatoria.

b) Reglas sobre la prueba del derecho de propiedad

Artículo 707.

Para decidir sobre si se ha probado la propiedad, deben tenerse en cuenta las siguientes reglas:

I. El que tenga la posesión, tiene en su favor la presunción de propiedad, en los términos del Código Civil, y en consecuencia, la carga de la prueba recae sobre el actor.

II. En caso de que el actor y el demandado tengan títulos, prevalecerá el título mejor, de acuerdo con las reglas de mejor derecho.

III. En caso de que el título de la propiedad se funde en usucapión, prevalecerá el que tenga registro de fecha anterior.

B) Que tutelan los derechos de servidumbre

a) La confesoria: sujetos, objeto y título de la acción

El titular de un derecho real sobre un inmueble o el poseedor del predio dominante que esté interesado en la subsistencia de una servidumbre, puede ocurrir en juicio ordinario, para que el juzgador declare la existencia de ese derecho real o de esa servidumbre y haga cesar la perturbación o violación de parte del demandado, le condene al pago de los frutos, daños y perjuicios y a que afiance el respeto del derecho real reclamado.

Artículo 716. La demanda confesoria de derechos reales o servidumbres, puede ser ejercitada:

- I. Por el titular de un derecho real inmueble.
- II. Por el poseedor del predio dominante que esté interesado en la subsistencia de la servidumbre.
- III. Si el predio dominante pertenece proindiviso a varios propietarios, cualquiera de ellos puede entablar la demanda.

Artículo 717.

La demanda confesoria debe entablarse contra el propietario, poseedor jurídico o detentador del inmueble o predio sirviente que estorbe el ejercicio del derecho real o la servidumbre.

Si son varios los copropietarios del inmueble o del predio sirviente, la acción debe entablarse contra todos ellos de acuerdo con las reglas del litisconsorcio necesario.

b) La negatoria: sujetos, objeto y título de la acción

El propietario, el poseedor en concepto de dueño o el titular de un derecho real sobre un inmueble, puede ocurrir en juicio ordinario para que el juzgador declare que el derecho real que otro afirma tener no

existe, o bien, para que limite la extensión del mismo y disponga la cancelación total o parcial en el Registro Público del asiento registral relativo a dicho derecho, ordene la demolición o destrucción de las obras o señales, signos de gravamen real, condene al demandado al pago de los daños y perjuicios y le imponga la obligación de no perturbar más al actor en el ejercicio de sus derechos, mediante el señalamiento de una caución suficiente.

Artículo 711. Legitimación activa

La demanda negatoria de derechos reales, puede ser ejercitada:

- I. Por el propietario del inmueble.
- II. Por el poseedor a título de dueño.
- III. Por el titular de un derecho real sobre el inmueble.

Si el inmueble pertenece en copropiedad a varios dueños proindiviso, cualquiera de ellos puede promover el juicio.

Artículo 712. Legitimación pasiva

La demanda debe enderezarse contra el que pretende ser titular de un derecho real o propietario del predio dominante.

Referencias:

- Ibarrola D., Antonio "Cosas y sucesiones" 15º Ed. México 2007. Edit. Porrúa.
Puntos 148-173, 179-186, 182-208, 710-739, 148-173, 179-186, 182-208,
510-528.
- Pallares, E. Derecho Procesal Civil. México 1990. Edit. Porrúa.
Artículos 1680-1691, 1693, 1694, 1700, 1741-1756, 1757-1760, 1793-1798
del Código Civil.
- Artículos 674-684, 685-686, 710-718 del Código Procesal Civil.