

# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
CAMPUS ACATLAN

## JUICIOS REIVINDICATORIOS EN CONTRA DE LA FEDERACION

# T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

## LICENCIADA EN DERECHO

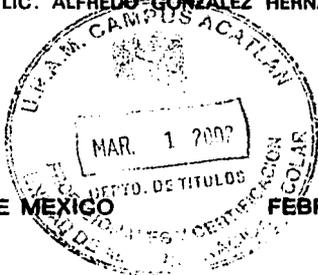
P R E S E N T A :

### MONICA AVALOS PEDRAZA

ASESOR DE TESIS: LIC. ALFREDO GONZALEZ HERNANDEZ

ACATLAN, ESTADO DE MEXICO

FEBRERO 2002





Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

*"Hay aquellos que luchan una hora y son buenos,  
Hay quienes luchan un año y son mejores,  
hay aquellos que luchan muchos años y son muy buenos,  
pero pocos luchan la vida entera,  
esos, son los imprescindibles"*

**Bertolt Brech.**

## **AGRADECIMIENTOS**

*El presente trabajo de tesis, ha representado para mi un gran esfuerzo, ya que por diversas circunstancias, tuve en diversas ocasiones que posponer su elaboración, la que finalmente logre concluir, pero esto, lo logre principalmente al hecho de que durante mi vida, han existido y existen personas que me han brindado, además de su amor, amistad y estimación, su incondicional apoyo, especialmente a mis padres, hermanos, hija, familiares, profesores y amigos que durante mi camino en la vida han sido tan importantes y a quienes siempre otorgaré mi amor y respeto, a todos ustedes, gracias.*

## **DEDICATORIAS**

*El presente trabajo de tesis lo dedico con todo mi amor a:*

*A Dios, por haberme permitido ser y estar en esta vida.*

*In Memoriam, a mi padre, **JAVIER AVALOS RODRIGUEZ,**  
por ser el fundador de una familia de la que fue ejemplo y guía.*

*A mi madre,  
**MARIA DE JESUS PEDRAZA VDA. DE AVALOS,**  
por todo aquello que me has dado con amor, gracias.*

*A mi hija;  
**MONICA NAYELLI,**  
por ser lo más bello que la vida me ha otorgado.*

*A a mis hermanos:*

**JAVIER,  
MARÍA DEL ROSARIO,  
DARIO,  
ALFREDO Y  
RAYMUNDO**

*Por ser además mis mejores amigos.*

*A mis cuñados;*

**RICARDO MENDOZA CARBAJAL  
MARÍA DE JESÚS GUERRA CANO Y  
BEATRIZ RODRÍGUEZ MONTES DE OCA.**

*Por ser además unos hermanos para mí.*

*A mis sobrinos:*

**JAVIER,  
RICARDO OLÍN,  
DARIO,  
OMAR,  
CARLOS ATZIN,  
MAURIZIO Y  
LEONARDO NAYIB.**

*Porque su bella presencia representa la continuidad de la familia.*

*A dos grandes Instituciones Públicas;*

**LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO Y LA  
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA.**

*De las que he obtenido conocimiento y un trabajo digno, que me han  
permitido mi desarrollo profesional y personal.*

*Al Director General de Asuntos Jurídicos de la SEP.*

**Lic. LUIS VEGA GARCIA,**

*Por brindarme la confianza y oportunidad de colaborar en esa Institución.*

*Al Director de Procesos Jurídicos y Administrativos de la  
Dirección General de Asuntos Jurídicos de la SEP.*

**Lic. ANTONIO MEZA ZAMUDIO**

*Por brindarme su apoyo para mi superación profesional y por ser además un  
excelente amigo.*

*A mi Asesor de Tesis;*  
**Lic. ALFREDO GONZALEZ HERNÁNDEZ,**  
*Por su valioso apoyo como asesor y profesor.*

*A mis Sinodales,*

**Lic. VICTOR GUADALUPE CAPILLA Y SÁNCHEZ,**

**Lic. JOSE MARTINEZ OCHOA,**

**Lic. MARIA EUGENIA PEREDO GARCIA VILLALOBOS y,**

**Lic. MARIO LOPEZ HERNÁNDEZ.**

*Por sus valiosas observaciones al trabajo y su destacada labor docente.*

*Finalmente, a todos y cada uno de mis familiares y amigos.*

## INDICE

### JUICIOS REIVINDICATORIOS EN CONTRA DE LA FEDERACION

Págs.

**INTRODUCCION** 1-3

#### **CAPITULO 1.- LA ACCION REIVINDICATORIA.**

1.1.- CONCEPTO 4-8

1.2.- ANTECEDENTES HISTORICOS 8-23

1.3.- FINALIDAD 23-24

#### **CAPITULO II.- ELEMENTOS DE LA ACCION REIVINDICATORIA.**

2.1.- LA PROPIEDAD 25-40

2.2.- LA POSESION 41-50

2.3.- IDENTIDAD DE LA COSA 50-52

#### **CAPITULO III.- BIENES INMUEBLES DE LA FEDERACION.**

3.1.- FUNDAMENTOS LEGALES 53-66

3.2.- FORMAS DE ADQUISICION 67-76

3.3.- OBJETO Y FUNCION

75-80

**CAPITULO IV.- PROCEDIMIENTO JUDICIAL.**

4.1.- PARTES

81-91

4.2.- COMPETENCIA JURISDICCIONAL

91-97

4.3.- ACCION, EXCEPCIONES Y DEFENSAS

97-109

4.4.- PRUEBAS

109-117

4.5.- SENTENCIAS

118-122

**CAPITULO V.- IMPORTANCIA Y TRANSCENDENCIA DE LA ACCION REIVINDICATORIA.**

5.1.- FUNCION

123-126

5.2.- APLICABILIDAD

126-128

5.3.- AFECTACION A LA FEDERACION

128-130

**CONCLUSIONES**

131-135

BIBLIOGRAFIA

136-139

**INTRODUCCION**

El tema a desarrollar se titula **“Juicios Reivindicatorios en Contra de la Federación”**, y tal y como su nombre lo indica, pretende ser un trabajo en el cual se señalen las principales etapas procesales, así como las características y particularidades de dichos juicios; la problemática existente en relación con los mismos y las posibles soluciones o alternativas para la de resolución de las controversias jurisdiccionales en materia civil, para que sea procedente la reivindicación de inmuebles que tiene la Federación, tanto en su calidad de poseedora o como propietaria de los mismo, a través de las diversas Dependencias u organismos que la representan.

En los juicios reivindicatorios en los que la Federación es parte, generalmente lo es como demandada, aún cuando en muchos de los casos interviene también como parte actora, cuando existe una indebida ocupación en los inmuebles de los cuales sea propietaria, por parte de personas físicas o morales.

La Federación, para la consecución de sus fines, adquiere bienes inmuebles por diversos medios legales, mismos que conforman su patrimonio y que le sirven para la realización, entre otros, para la prestación de los servicios públicos que le sean inherentes, o en su caso para la llevar a cabo sus propias actividades propias a esos servicios.

Entre los modos mediante los cuales se adquieren inmuebles por parte de la Federación para su utilización en la prestación de los diversos servicios que le son inherentes, se encuentran principalmente, la compra-venta, la expropiación y la donación, no obstante esto, la formalidad y protocolización para su regularización, muchas de las veces se encuentra inconclusa por diversas causas; o su adquisición se llevó a cabo de manera irregular e inadecuada, motivo por el cual, en muchos de los casos, los particulares demandan la reivindicación de dichos inmuebles, o esta quedo en una etapa inicial sin mayores avances.

No obstante que en el artículo 16 de la Ley General de Bienes Nacionales, se establece la improcedencia de la acción reivindicatoria respecto de los bienes del dominio público de la Federación, la falta o irregularidad en la documentación con la cual se compruebe fehacientemente la propiedad o posesión de los inmuebles que se detentan, hace viable la procedencia del ejercicio de la reivindicación por parte de aquellas personas que pudieran tener un mejor derecho como propietarios o poseedores originarios del bien que sea reclamado en juicio.

Asimismo, en el presente trabajo se exponen las principales etapas procesales de un juicio reivindicatorio en el que la Federación es parte, ya sea como actora o demandada, así como los principales medios de defensa o impugnación que generalmente se hacen valer por los contendientes y que se suscitan en este tipo de controversias.

Finalmente, se plantea la trascendencia e importancia que los juicios reivindicatorios tienen para la Federación, ya que una incorrecta o indebida defensa en juicio, tiene como consecuencia la convalidación o la pérdida de un derecho de propiedad y que en el último de los casos conllevará siempre un perjuicio para la población que conforma el Estado mexicano y una pérdida en el patrimonio de la Federación.

**CAPITULO I.**  
**LA ACCIÓN REIVINDICATORIA**

**1.1.- CONCEPTO.**

Con el objeto de establecer un concepto claro y explicativo del significado de la acción reivindicatoria, es indispensable que se subdivida dicha expresión por la conceptualización que de cada palabra se tiene en derecho procesal.

En términos generales, el concepto de la **acción** procesal más importante y de mayor aceptación, es el que consiste en considerarla como un derecho abstracto de obrar procesal de carácter público, cívico, autónomo, para la intervención de un órgano jurisdiccional que decida los litigios de intereses jurídicos.

Por lo que respecta a la **reivindicación**, esta consiste en esencia, en la facultad que compete a quién no esta en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad.

En el derecho romano, la acción reivindicatoria, era definida como una acción real que correspondía al titular del derecho de propiedad, en defensa de ese derecho contra cualquier persona que lo desconociera o violase.

A efecto de entender la acción reivindicatoria, es necesaria una somera definición del significado de **derecho real**; este consiste básicamente en la facultad que tiene una persona sobre una cosa específica y un sujeto pasivo individualmente determinado contra quien aquella pueda dirigirse, sin embargo, diversos autores niegan que el derecho real tenga como característica el recaer directamente sobre una cosa determinada, porque entre el hombre y la cosa sólo caben relaciones de hecho. Todo derecho, se dice, supone un deber correlativo; por lo tanto, el titular de un derecho real no tiene un derecho sobre la cosa, y mucho menos un derecho directo e inmediato sobre la cosa; tiene únicamente el derecho de exigir de todos los individuos una abstención respecto de la cosa, de toda clase de actos materiales o jurídicos, efectivamente, los derechos reales tienen por objeto una cosa, valen **erga omnes**, e imponen, en consecuencia, a todos la obligación siempre negativa de respetar el derecho del titular, ya que los derechos reales no se pueden definir como una relación entre un hombre y una cosa, porque las relaciones jurídicas sólo son concebibles entre personas y no entre personas y cosas.

En ese orden de ideas, es importante destacar que la doctrina considera la aplicabilidad de los derechos reales administrativos, en el que se ha sostenido que, existen algunos actos administrativos que tienen la misma naturaleza que los derechos reales del derecho privado y engendran relaciones del mismo carácter. Hauriou considera la categoría de los derechos reales administrativos y González Pérez alude a los derechos reales cuyo objeto son cosas del dominio público.

El derecho real se define como el derecho inherente a una cosa<sup>1</sup>, o sea, existe un derecho real cuando una cosa se encuentra sometida completa o parcialmente al poder de una persona en virtud de una relación inmediata oponible a toda otra persona. Por lo tanto, el derecho real es una relación directa entre una persona y una cosa, por la vinculación jurídica que ella originaría, o sea la posibilidad de disposición de esos bienes.

El derecho real administrativo difiere del derecho real privado por la diversidad de regimenes jurídicos a los que están sometidos los bienes. Los bienes del Estado no pueden ser gravados en forma tal que interfieran la realización de los propósitos de interés general de las relaciones administrativas. La profunda transformación que se ha operado en el régimen jurídico de la propiedad en nuestro país, obliga a disponer de instituciones administrativas adecuadas a esos propósitos.

Por otra parte, las diversas legislaciones procesales civiles que existen actualmente, coinciden en regular la acción reivindicatoria de manera similar a lo dispuesto por los artículos 3° y 4° del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, los cuales de manera textual señalan:

---

<sup>1</sup>.- Serra Rojas Andrés.- *Derecho Administrativo. Doctrina Legislación y Jurisprudencia. Decimaséptima Edición, . México 1996. Pág. 284.*

*"Art. 3º Por las acciones reales se reclamarán la herencia, los derechos reales o la declaración de gravámenes reales. Se dan y ejercitan contra el que tiene en su poder la cosa y tiene obligación real, con excepción de la petición de herencia y la negatoria.*

*Art. 4º La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y acciones en los términos prescritos por el Código Civil."*

A fin de complementar el presente inciso, me permito emitir una breve definición del concepto de la **acción reivindicatoria**<sup>2</sup>; esta consiste en la facultad que la ley concede a una persona física o moral, para reclamar o recuperar la cosa que por razón de dominio u otro motivo le pertenece, pero de la cual no tiene la posesión, la cual es detentada por otro sujeto y su objeto esencial es el de excitar al órgano jurisdiccional correspondiente, para que decrete vía resolución judicial, que tiene a su favor el dominio de la cosa y consecuentemente le sea devuelta la posesión de la misma por el demandante, incluyendo sus frutos y acciones, debiendo acreditar el actor, de manera indubitable los tres

---

<sup>2</sup> *Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México, Editorial Porrúa, Octava Edición, México, 1995, pág. 41.*

elementos que la conforman: la propiedad de la cosa, la posesión por parte del demandado y la identificación plena de la misma.

### **1.2.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

Debido a la importancia e influencia del derecho romano en la cultura occidental y tomando en consideración que los antecedentes relativos al tema motivo del presente trabajo, se referirán exclusivamente al derecho citado, ya que además de que con las variaciones obvias que por el transcurso del tiempo y los consecuentes cambios en las diversas sociedades actuales, básicamente la esencia jurídica de la reivindicación continua siendo la misma, cuando menos en el derecho civil mexicano.

Tomando en cuenta que la acción reivindicatoria es un derecho denominado real, los antecedentes que a continuación se exponen parten de esa base histórica y de los elementos que la conforman.

**Los derechos reales<sup>3</sup>**, consisten en los diferentes beneficios que el hombre puede obtener de una cosa y son en número limitado. Las legislaciones modernas no han aumentado su lista, quedando, sobre poco más o menos, los mismos que había en Derecho Romano. Unos

---

<sup>3</sup> Petit Eugen, *Tratado Elemental de Derecho Romanc*, Séptima Edición, México, 1990, pág 229.

han sido organizados por el Derecho civil y otros han sido admitidos y sancionados por el Derecho pretoriano; a) El Derecho civil reconoce, por una parte e implícitamente, la **propiedad**, que es el más completo de todos los derechos reales y que por esta razón los romanos confunden muy a menudo con su objeto; por otra parte, se encuentran las **servidumbres**, que se dividen en *servidumbres personales* y *servidumbres reales o prediales*; b) Más tarde, el pretor concedió en ciertos casos a personas cuya situación les parecía digna de este favor la protección de una acción **in rem**, por la cual podían hacer valer contra todos, sus derechos sobre una cosa. De esta manera quedó sancionada la existencia de nuevos derechos reales, que son: **la superficie, los derechos de los colonos de los agri vecligales, la enfiteusis y la hipoteca.**

Los jurisconsultos romanos no definen el derecho de propiedad, que, en efecto, escapa a toda definición por su sencillez y extensión, pues es el derecho más completo que se pueda tener una persona sobre una cosa corporal. Por eso, sólo se limitan a estudiar los diversos beneficios que procura la propiedad. Según un análisis que germina en los textos, pero que ha sido apreciado y desarrollado por nuestros autores antiguos, estos beneficios se resumen en el **uso, el fruto, y el abuso**: a) El **jus utendi o usus**, es la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir fuera de sus frutos; b) El **jus fruendi o fructus**, es el derecho de recoger todos los productos; c) El **jus abutendi**, es el poder de consumir la cosa, y por extensión, de disponer de ella de una manera definitiva, destruyéndola o enajenándola

El propietario investido de semejantes facultades tiene pues, sobre su cosa un poder *absoluto*, teniendo derecho para hacer lo que mejor le parezca, aunque la ley puede imponerle ciertas restricciones, de las cuales admitía varias el Derecho Romano. He aquí algunos ejemplos:

a) La ley de la XII tablas prohibía al propietario cultivar su campo o edificar hasta la línea divisoria de los fundos vecinos, debiendo dejar libre un espacio de dos pies y medio. Por eso, una línea de terreno de cinco pies separaba los fundos de tierra (*confinium*) y las casas (*ambitus*), no podía adquirirse por usucapión.

b) El propietario de un fundo de tierra debía abstenerse de hacer trabajos que pudieran cambiar el curso de las aguas de lluvia, o que fueran susceptibles de dañar a los fundos superiores o inferiores. La ley de las XII tablas daba al vecino amenazado del perjuicio, la acción *aquae pluviae arcendae* para hacer restablecer el estado primitivo en sus lugares.

c) Los romanos, al parecer, no conocieron como principio la expropiación por causa de utilidad pública, aunque se encuentran ciertos casos en que los particulares han sido expropiados por interés general; por ejemplo, la reparación o arreglo de los acueductos de Roma para el restablecimiento de una vía pública.

Por otra parte, y por razón misma del carácter absoluto de su derecho sobre la cosa, el propietario puede restringirle concediendo a otras personas algunas de las ventajas de que goza. Aquellos a quienes concede estos tributos, separados de la propiedad, tienen derechos reales sobre la cosa de otro. Ella se encuentra a este respecto en un estado de sumisión, y estos derechos reales *jura in re aliena* se llaman *servidumbres*. Pueden comprender todo o parte del *jus utendi* y del *jus fruendi*. Pero el *jus abutendi*, aunque ocasionen ciertas molestias estas menguas de la propiedad, queda siempre como dotación exclusiva del propietario.

La propiedad puede también ser limitada de otra manera, supongamos que un fundo de tierra ha sido legado a dos personas; estos legatarios serán propietarios de él con el mismo título, pues los dos tienen iguales derechos sobre cada molécula del fundo entero, y entonces se dice que están en estado de *indivisión* o de *comunidad*, es decir, que son *copropietarios*. La propiedad de cada uno está limitada por el derecho del contrario, de suerte que un copropietario no puede en principio disponer de la cosa común contra la voluntad de los otros. La salida lógica de este conflicto es el reparto del fundo de manera que cada uno de los propietarios tenga una mitad sobre la cual ejerza él solo su propiedad de una manera exclusiva.

Desde los primeros siglos de Roma, la propiedad estaba organizada por el Derecho civil siguiendo reglas precisas, a diferencia de otros pueblos, los romanos sólo admitían una clase de propiedad, el

*dominium ex jure quiritium*, que se adquiere por modos determinados, fuera de los cuales no podrá constituirse: una de dos, o es propietario o no lo es. El Derecho civil da al propietario, como sanción de su derecho, una acción *in rem*, la *rei vindicatio*. Todo propietario desposeído de su cosa puede reivindicarla contra el que la detente, para hacer reconocer su derecho y obtener la restitución.

En una época difícil de precisar, se operó en la propiedad una especie de división. Parece que es necesario buscar el origen de este cambio en la hipótesis citada por Gayo y por Ulpiano. La propiedad de las *res Mancipi* no podía ser transferida más que por modos de Derecho Civil, tales como la *mancipatio*, la *in jure cessio*, y no por simple tradición. Por tanto, si un propietario, queriendo hacer pasar a un comprador, por ejemplo, la propiedad de una *res Mancipi*, se ha contentado con hacerle tradición, entregándosela, la propiedad no queda trasladada según el Derecho civil, y conserva el *dominium ex jure quiritium*. Para que aquel a quien la tradición ha sido hecha llegue a ser propietario, es indispensable que la cosa haya estado en su poder durante el tiempo requerido para consumar la adquisición por *usucapión*, es decir, un año para bienes muebles y dos años para inmuebles.

Sin embargo, mientras no haya pasado este plazo, su situación es digna de interés y merece protección, puesto que posee la cosa en su poder por voluntad del propietario. Según la expresión consagrada, la tiene *in bonis*, en sus bienes; y en derecho natural debía de ser propietario.

Por eso el pretor, poco a poco, le fue asegurando casi todas las ventajas de la propiedad, y todo el que era siempre propietario según el Derecho civil, sólo conservaba un simple título: *nudum jus quiritium*, considerándose desde entonces como dos propiedades distintas lo que únicamente era un desdoblamiento del derecho de propiedad: el adquirente que tenía la cosa *in bonis*, mientras que el enajenador conserva el nombre de propietario *quiritario*, *ex jure quiritium*, pudiendo también decirse que aquel que poseía una propiedad no dividida, es decir, que reunía la propiedad bonitaria y la propiedad quiritaria, tenía el *dominium ex utroque jure*.

Las ventajas concedidas al bonitario, en espera de que hubiese adquirido por usucapión el *dominium ex utroque jure*, eran las siguientes: a) Si el propietario quiritario, haciendo prevalecer su título, quisiera ejercer contra él la *rei vindicatio*, el pretor concede al bonitario para rechazarla una excepción fundada sobre su título de adquisición; por ejemplo, la excepción *rei venditae*, si la tradición ha tenido lugar en cumplimiento de una ventaja; b) si la cosa ha sido quitada al propietario bonitario, perdiendo así su posesión, el pretor le concede una acción *in rem* especial, la acción *publiciana*, gracias a la cual triunfa hasta contra el propietario, y por último, el propietario bonitario gana los frutos de la cosa, y si era un esclavo que tenía la *in bonis*, se aprovecha de todas sus adquisiciones.

Si la propiedad bonitaria tuvo al parecer por punto de partida la tradición de una *res mancipi*, recibió fuera de este caso

numerosas aplicaciones. En efecto, en otros varios casos existía la misma oposición entre el Derecho Natural y el Derecho Civil. Era equitativo y conforme al Derecho Natural que ciertas personas fuesen propietarias, no obstante que no pudiesen invocar un modo civil de adquisición. Todas las veces que se presentaba este conflicto había división de dominio, ocurriendo esto no solamente para las cosas particulares, sino también para un patrimonio entero o una parte alicuota de patrimonio. Nos limitaremos a citar dos ejemplos: a) El *bonorum possessor*, destinado por el pretor para recoger una herencia, tiene la *in bonis*, mientras que el heredero civil tiene el dominio quirritario, b) El insolvente cuyo patrimonio fue vendido en masa queda propietario quirritario; el *emptor bonorum* que adquiere este patrimonio tiene la *in bonis*.

En la época de Justiniano desaparecieron la mayor parte de las causas que motivaron este desdoblamiento de la propiedad: así que, limitándonos a las citadas, la distinción de las *res Mancipi* y *nec Mancipi* ya no existe; la sucesión pretoriana se fundió con la sucesión civil, y la *bonorum venditio* estaba suprimida desde hacía largo tiempo.

El *nudum jus quiritium* ya no existe de hecho pues llegó a ser una especie de enigma jurídico, decidiendo por ello Justiniano que en lo sucesivo no fuera cuestión de derecho.

Desde entonces, cualquier persona, siendo propietario bonitario, tenía la propiedad plena y entera, quedando por ello

*plenissimus et legitimus dominus*. No hay pues más, como al principio, que una sola propiedad; pero una propiedad que desde el punto de vista de su objeto y de su transmisión obedece a reglas mucho más amplias

### **Origen y desarrollo de la propiedad inmueble.-**

Ya hemos citado las cosas que no son susceptibles de propiedad privada. Todas las otras pueden en principio figurar en el patrimonio de los particulares y ser el objeto, en el último estado del Derecho Romano, de una verdadera propiedad, aunque esta regla sufrió durante largo tiempo una grave excepción en cuanto a los inmuebles. Referente a esto, hay que distinguir entre los *fundos itálicos* y los *fundos provinciales*; y para comprender mejor la distinción entre ambos fondos, es preciso remontarse a los orígenes de la propiedad inmobiliaria entre los romanos.

La historia de las sociedades primitivas demuestran que la propiedad atraviesa, en general, tres fases bien distintas: la comunidad agraria, cuando el tercero pertenece en colectividad a todos los miembros de una tribu o de una *gens*; después, la propiedad familiar, cuando cada familia llega a ser única propietaria de cierta extensión de tierra que se transmite de varón en varón a los descendientes del jefe de familia, y, por último, la propiedad individual, cuando el terreno pertenece no ya a una tribu o a una familia, sino a cada ciudadano, que puede disponer a su antojo de las tierras de las cuales es propietario exclusivo.

Es probable que las poblaciones que constituyeron por su reunión la ciudad romana hubiesen conocido estos diferentes estados de la propiedad inmobiliaria. Pero aunque la propiedad familiar haya dejado rasgos incontestados en el Derecho clásico, también es muy difícil precisar cuál es el régimen sobre el que vinieron los primeros romanos. Parece, según los documentos de los antiguos autores, que la propiedad individual sobre los inmuebles se constituyó pronto; que el territorio de Roma, el *ager romanus*, perteneció primero al pueblo, convirtiéndose después en propiedad privada, por concesión del Estado. Sobre esto, y a pesar de las tinieblas que reinaron en las primeras edades, he aquí lo que establecen algunos testimonios.

Según Dionisio de Halicarnaso y Varrón, Rómulo dividió el territorio de Roma entre las treinta curias, y después, bajo Numa, en virtud de dos fanegas o *jugera* (aproximadamente unas cincuenta áreas), lo suficiente para establecer una casa habitación y un jardín. Este lote se llamó el *heredium*.

A medida que iban extendiéndose en Italia las conquistas de Roma, se aplicó en general a los territorios de las poblaciones vencidas el principio según el cual pasaban a ser propiedad del Estado romano, o *ager publicus*, pero, según la naturaleza de las tierras, se hizo de ellas un empleo diferente. Una parte se destinó a la propiedad privada, el *ager privatus*.

La doctrina en vigor en el antiguo Derecho Romano y en la época clásica la propiedad no podía ser transferida *ad tempus*. Si se hace una enajenación con semejante cláusula, la propiedad no vuelve de lleno al enajenador, que sólo tiene, según se dice antes, acciones personales para hacerla reintegrar. Pero al final del siglo II de nuestra Era, algunos jurisconsultos se separan de la teoría común. Admiten que la propiedad puede ser transferida *ad tempus* y que el día fijado vuelve a ser, de pleno derecho, del antiguo propietario, que, desde luego, disfruta de la *rei vindicatio*. Esta nueva opinión, formulada primeramente en caso de venta por Marcelo y Ulpiano, es también propuesta por Ulpiano con alguna vacilación en caso de donación por causa de muerte. Ella fue la que triunfó en el Derecho del Bajo Imperio, siendo además sancionada en caso de donación hecha sobre ciertas cargas, por los emperadores Valeriano, Galiano y Justiniano, después de recordar que esta solución estaba ya admitida para las enajenaciones hechas en virtud de un contrato, la extiende para los casos de legados y de fideicomiso.

**La posesión**,<sup>4</sup> tal como la entendían los romanos, puede ser definida: al hecho de tener en su poder una cosa corporal, reteniéndola materialmente, con la voluntad de poseerla y disponer de ella como lo haría un propietario.

Casi siempre, a la posesión acompaña la propiedad, puesto que el hombre no puede utilizar la cosa que le pertenece, no

---

<sup>4</sup> Petit Eugen, *Tratado Elemental de Derecho Romano, Séptima Edición, México, 1990, pág 238.*

teniéndola a su disposición, aunque pueden también separarse de manera que el propietario no la posea y que el poseedor no sea propietario, en cuyo caso subsiste de la misma manera la propiedad, porque es un derecho independiente del hecho de la posesión. Además la situación de que posee sin ser propietario terminó por ser protegida, y de su posesión nacían para él ventajas ya sancionadas por el Derecho.

La teoría de la posesión se desarrolló lentamente en el Derecho Romano y más bien bajo la influencia de las necesidades prácticas; de aquí la oscuridad que reinó sobre esta materia hasta el fin de la República; y de esto también la dificultad para explicar ciertas soluciones que no concuerdan entre ellas, por haber sido admitidas según las necesidades del momento sin ser deducidas de principios fundamentales. Por eso no limitaremos a exponer las reglas de la posesión, tal como resultan de los textos de los jurisconsultos del Imperio.

**Elementos de la posesión.**- Para poseer, es necesario el *hecho* y la *intención*. Se posee *corpore y animo*: a) *Corpore*: es el elemento material, y es para el poseedor el hecho de tener la cosa físicamente en su poder; b) *Animo*: es el elemento intencional y es la voluntad en el poseedor de conducirse como amo con respecto a la cosa; es lo que los comentadores llamaban el *animus domini*.

Todos los que reunían estos dos elementos poseían en realidad, y eran: el propietario; el que había adquirido una cosa

recibiendo tradición a *nom domino*; el mismo ladrón, toda vez que con la retención material de la cosa robada es su voluntad disponer de ella como si fuese el amo.

Al contrario, no poseen los que no puedan tener intención de obrar como amo, con respeto a la cosa, aunque la tengan a su disposición, porque el título en virtud del cual la retienen es un reconocimiento de la propiedad de un tercero, es decir, que son el instrumento de la posesión, sino una sencilla detentación. Tales son: el colono, el usufructuario, el depositario, el comodatario, y, en general, todos los que están en una situación análoga. Sin embargo, hay algunos, principalmente el acreedor asalariado y el percarista, que son tratados con ciertas consideraciones y protegidos como si fueran poseedores. Pero esta protección, necesaria a sus intereses, se justifica por razones especiales.

Para apreciar la distinción entre los poseedores y los retentores hay que precisar que la detención no es solamente en *hecho*. No va sin cierto *animus*, que es para el detentador la conciencia de tener la cosa materialmente en su poder, la voluntad de retenerla, que llamaban los textos *affectio tenendi*. Por eso, un loco o un pupilo *infans* no pueden retener una cosa, aunque esté bajo su mano, lo mismo que una persona que esté durmiendo, porque no tendría conciencia de este estado de hecho. Pero no hay que confundir el *animus o affectio tenendi* con el *animus domini*

**Protección y ventajas de la posesión.**- Un

poseedor puede ser de buena fe o mala fe. Es de buena fe si se cree propietario y será de mala fe si ha tomado posesión de alguna cosa sabiendo que pertenece a otro.

En todos los casos, sea de buena o mala fe, si el poseedor es perturbado en su posesión o es despojado por un tercero, puede dirigirse al pretor, quien, preocupándose únicamente de proteger la posesión por ella misma, se la conserva o la hace restituir por medio de una decisión llamada *interdicto*. Poco importa que el ataque a la posesión venga del verdadero propietario o de otra persona; el resultado es el mismo, pues sólo se trata de regular una cuestión de posesión y de no propiedad.

El propietario que quiere hacer respetar su propiedad debe recurrir a las vías del Derecho, esto es, a la *rei vindicatio*, y no por vías de hecho, pues no es necesario que se haga justicia él mismo. Es con objeto de que no se altere el orden público por lo que el pretor interviene en favor del poseedor.

La protección de los interdictos es la única ventaja que procura la posesión de mala fe; pero el Derecho civil concede, además, a la posesión de buena fe efectos muy importantes. El poseedor de buena fe adquiere los frutos de la cosa que posee, mientras dura su buena fe.

Además, se hace propietario por *usucapión* si su posesión se prolonga hasta el tiempo fijado, si reúne también las condiciones que precisaremos al estudiar este modo de adquisición; entonces la posesión, estando en el mismo caso, es fuente de una ventaja muy considerable, esto es, de la adquisición de la propiedad.

**De las cosas que pueden ser poseídas.**- Del análisis de los elementos de que compone la posesión, los jurisperitos han deducido que sólo puede tener por objeto cosas *susceptibles de propiedad privada y corporales*.

No se pueden poseer las cosas de las cuales no se pueda tener la propiedad, con las cosas sagradas y las sepulturas, por ser imposible tener la voluntad de conducirse como amo con respecto a ellas.

Las cosas incorporales tampoco pueden poseerse, puesto que no se las puede retener materialmente *corpore*. Sin embargo, los jurisperitos terminaron por extender la idea de posesión a las servidumbres, y por admitir que pueden ser objeto de una *quasi-possessio o possessio juris*.

**Cómo se adquiere la posesión.**- Para adquirir la posesión hay que reunir los dos elementos de que se compone; la detención material de la cosa, y la voluntad de disponer como dueño. La posesión se

adquiere por el *hecho* y por la *intención: corpore et animo*. Además, no es necesario para realizar la primera condición estar en contacto directo con la cosa, o si es un campo, poner el pie sobre todas sus parcelas; es suficiente con tenerla a su disposición

**Cómo se pierde la posesión.**- Es evidente que se cesa de poseer cuando se pierden a la vez los dos elementos que forman esta posesión. Es lo que ocurre cuando, por ejemplo, la cosa llega a parecer o cuando el poseedor se deshace de ella voluntariamente, abdicando el *aminus domini* en beneficio de un tercero.

Pero como la posesión supone reunidos el hecho y la intención, se pierde también desde el momento que el poseedor cesa, de tener el uno o el otro. De este modo: a) La posesión se pierde *animo solo*; esto no quiere decir cuando el poseedor no piense ya en la cosa que posee, pero si cuando tiene firme propósito de renunciar a ella por tanto, si el poseedor de una casa, habiéndola enajenado, se queda a título de inquilino, ya no posee, y sólo será un instrumento de la posesión de otro. Además, para perder la posesión no es necesario que otro la adquiera; es suficiente con que ya no quiera tenerla; b) La posesión también se pierde *corpore solo* cuando sobreviene un obstáculo que impide al poseedor disponer de la cosa a su voluntad, ejerciendo físicamente su poder sobre ella. Por eso el poseedor de una cosa, cesa de poseerla cuando el sitio donde se encuentra se hace para él inaccesible; cuando la ha perdido, ignorando en absoluto dónde se encuentra y cuando otra persona se queda con ella clandestinamente o por violencia. Pero la posesión no se pierde *corpore* cuando el poseedor confía a

un tercero la detentación material de la cosa. Continúa poseyéndola *animo suo, corpore alieno*, porque el tercero retiene la cosa por cuenta del poseedor, en quien reside el *animus*; es el instrumento de su posesión.

La pérdida de la posesión *corpore*, resultado de un hecho ajeno a la voluntad del poseedor, puede realizarse aun siendo el poseedor un incapaz, como un *furioso* o un pupilo, ocurriendo lo contrario con la pérdida de la posesión *animo solo*, pues sólo es posible para aquel que sea capaz de disminuir su patrimonio por un acto de su voluntad. Así que el *furioso* no puede perder de esta manera una posesión adquirida válidamente, puesto que no tiene voluntad; y lo mismo el pupilo tampoco puede dejar de poseer *animo* sin las *auctoritas* de su actor.

### **1.3.- FINALIDAD**

En razón de ser una facultad tutelada por el derecho, el ejercicio de la acción reivindicatoria ante el órgano jurisdiccional, implica que la persona que cuente con los elementos suficientes de convicción, que con los mismos acredite ser la propietaria de la cosa, pero no su poseedora, compruebe además la identidad plena del bien objeto de su reclamo y una vez hecho lo anterior y agotadas todas las etapas del procedimiento, el juzgador tiene la facultad de declarar mediante una sentencia definitiva que el actor tiene el dominio de la cosa en su calidad de propietario, a efecto de que le sea restituido por el demandado la cosa o el

bien objeto del conflicto, con los frutos generados durante el tiempo de la indebida posesión, incluidas las accesiones que tuviera la cosa reivindicada.

Efectivamente, es de explorado derecho que no basta que la persona que se considere afectada por la desposesión de la cosa cuente con los documentos públicos o privados que la acrediten como propietaria de la cosa, sino que por otra parte, es requisito indispensable que no se encuentre en posesión de la misma, pero que además dicha posesión la detente la persona de quien se reclame y finalmente que dicho bien este plenamente identificado entre el que se reclama y el que esta siendo poseído por el demandado, cumpliendo de esta manera, con la comprobación de los tres elementos esenciales que se deben demostrar en juicio por las partes en litigio, los cuales son; la propiedad por parte del actor, que la posesión de la cosa la detente el demandado y la identidad plena y fehaciente de la cosa.

En conclusión, una vez probados ante la autoridad judicial estos tres elementos indispensables, se cumple con la finalidad esencial de la acción reivindicatoria, que es la de declarar que efectivamente una persona tiene la propiedad de la cosa para que el dominio de ésta le sea restituida en los términos jurídicamente planteados, elementos que se analizan de una manera más detallada en el siguiente capítulo.

## **CAPITULO II**

### **ELEMENTOS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA**

#### **2.1.- LA PROPIEDAD**

En el presente capítulo se pretende dar un esquema general de la importancia y trascendencia de los tres elementos primordiales que conforman el ejercicio de la acción reivindicatoria, los que ante la autoridad jurisdiccional deben probarse a efecto de obtener el fin último de dicha acción que es, tal y como se ha expresado con antelación, la declaración legal del dominio real y directo de la cosa por parte del actor, en el juicio que al efecto se promueva y la restitución al mismo del bien reclamado, partiendo del primero de dichos elementos que es la propiedad, toda vez que resulta básico para el objeto que se persigue, ya que el acreditamiento de éste constituye la base de la acción a iniciarse.

Por una simple fórmula de orden, se hace necesario dar una breve definición del concepto de propiedad, esta se define en términos generales y jurídicos como del derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con las leyes y sin perjuicio de tercero, esto es, es el dominio que se ejerce sobre la cosa poseída, sin embargo, este derecho reviste formas muy variadas y cada día está siendo sometida a más limitaciones, especialmente en cuanto a su disfrute por parte del titular.

Cabe mencionar, que desde que el hombre existe como tal en el mundo, como parte de su propia naturaleza, ha tenido en todo tiempo, lugar y circunstancia la necesidad imperiosa de tener dominio sobre las cosas, principalmente por aquellas que le permitan un disfrute más continuo y prolongado, por ende, el apropiarse de las cosas es y forma parte de su ser integro y humano, pero debido al uso y abuso de tal hecho, es que desde tiempos remotos ha sido indispensable que hasta las más simples sociedades tuvieran que verse precisadas a dictar normas que cada vez fueron más complejas y elaboradas, mismas que le sirvieron para regular las tan diversas formas de propiedad que han existido y existen actualmente.

En nuestro país, dicha regulación tiene como base la Carta Suprema, ya que es precisamente dicha norma que en sí misma tutela, incluso como una garantía individual, el derecho de propiedad de las personas.

Pero, indudablemente, es en la legislación civil, tanto sustantiva como adjetiva, en donde queda debidamente plasmado el derecho de propiedad de las personas.

Para los efectos del presente capítulo, es necesario mencionar que la referencia específica a que habré de referirme será propiamente a la denominada propiedad privada, la que consiste en el derecho que tiene un particular, persona física o moral de derecho privado, para usar, gozar y disponer de un bien, con las limitaciones establecidas en la ley, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público y de modo que no se perjudique a la colectividad.

El artículo 27 constitucional en vigor, construye un régimen triangular de propiedad, la privada, la pública y la social. De este modo, la propiedad privada es tan sólo uno de los tres tipos de propiedad que reconoce y regula el orden jurídico mexicano. Este régimen triangular de la propiedad, no sólo se refiere a las tierras y aguas, sino que comprende también a los medios de producción. Lo anterior, aunado a las libertades individuales y sociales que en materia económica garantiza la Constitución y a las propias atribuciones del Estado para intervenir en el proceso económico y que determinan el carácter mixto de la economía mexicana. La propiedad privada ha sido reconocida como garantía individual a lo largo de todo el constitucionalismo mexicano, a partir de la Constitución de 1814, en el artículo 34 de ésta, declaró: "...Todos los individuos de la sociedad tienen derecho de adquirir propiedades y disponer de ellas a su arbitrio con tal de que no contravenga la Ley...". El artículo 30 del Acta Constitutiva de la Federación, prescribió que la nación estaba obligada a proteger por leyes sabias y justas los derechos del hombre y del ciudadano, desde luego incluido el de propiedad. El artículo 2º, fracción III de la Primera Ley Constitucional de 1835, estableció como derechos del mexicano el no poder ser privado de su propiedad, ni del libre uso y aprovechamiento de ella en todo ni en parte. El artículo 9, fracción XVIII, da las Bases de Organización Política de la República Mexicana de 1843, estableció que la propiedad era inviolable, sea que perteneciera a particulares o a corporaciones. El artículo 27 de la Constitución de 1857 señalaba: "...La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización...".

La Constitución vigente también reconoce este derecho, pero con un sentido nuevo y con un contenido diverso, que es la más acabada manifestación del movimiento político-social de 1910. La Constitución de 1917 reconoce a la propiedad privada en el primer párrafo del artículo 27, que dispone: "...La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada...".

Bajo este orden de ideas, a partir del concepto de propiedad originaria de la nación, debe desprenderse, que si bien es cierto que nuestra constitución reconoce a la propiedad privada como un derecho público subjetivo, ya no la adopta en su sentido clásico individualista, ya no con una extensión absoluta, sino por el contrario, la reconoce como una propiedad limitada, derivada y precaria. pero reconocida así, la que es protegida por la Constitución mediante una serie de garantías, establecidas principalmente, en los artículos 14, 16, 22 y 28, contra los actos arbitrarios de autoridad.

El artículo 27 de la Constitución, en su primer párrafo, esta articulado directamente con dos disposiciones del código civil: el artículo 16 que dispone que, "los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar u disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en el propio Código y leyes relativas". Por su parte, el artículo 830 del mismo Código estatuye que " el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".

La propiedad privada está sujeta principalmente a dos tipos distintos de limitaciones: la expropiación por causa de utilidad pública y las modalidades que dicte el interés público.

La expropiación, es el acto de la administración pública derivado de una ley, por medio del cual se priva a los particulares de la propiedad mueble o inmueble o de un derecho por imperativos de interés, necesidad o utilidad social. El derecho de expropiación está previsto en diversos párrafos del artículo 27 constitucional. El segundo párrafo de la fracción VI del mismo artículo declara " Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad públicas y mediante indemnización". El segundo párrafo de la fracción VI agrega que, "Las leyes de la Federación y de los Estados, en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada". Este mismo dispositivo da las reglas generales sobre la fijación del precio e indemnización.

Por su parte, las modalidades a la propiedad privada están previstas en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional, en los siguientes términos: "La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público..."

Estas modalidades constituyen el derecho que tiene el Estado para modificar el modo de ser o de externación de los tres atributos de la propiedad, (uti, fruti y abuti) en correspondencia con los

dictados del interés público, en términos generales, puede afirmarse que las modalidades se traducen en restricciones o limitaciones que se imponen al propietario en forma temporal o transitoria, para usar, gozar u disponer de una cosa de su propiedad. Las diferencias entre modalidades y expropiación son evidentes: hay modalidades cuando todos o uno de los atributos de la propiedad se limitan o se restringen, pero no la eliminan; en cambio, la expropiación supone la extinción de la nuda propiedad, cuando es total o la extinción de cualquiera de los otros dos atributos de la propiedad, en caso de ser parcial. Asimismo, la expropiación se hace mediante indemnización necesariamente y en las modalidades no hay indemnización.

La capacidad para adquirir la propiedad privada es una cuestión también regulada por el artículo 27 constitucional, en su fracción I, ésta disposición establece que: "sólo los mexicanos por nacimiento o naturalización y las sociedades mexicanas, tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesorios o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas".

Sin embargo, en los párrafos subsecuentes se hacen una serie de excepciones a esta regla general.

La propia fracción I del mismo artículo, expresa que los extranjeros podrán gozar del mismo derecho que los nacionales, pero bajo el marco de la llamada Cláusula Calvo, aunque la limitación es insuperable tratándose de la llamada "zona prohibida".

Las Instituciones de beneficencia, pública o privada, que tengan por objeto el auxilio a necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca a los asociados, etc. están limitadas a no adquirir más que los bienes inmuebles para su objeto inmediato o directamente destinado a él.

En cuanto a las sociedades mercantiles por acciones, éstas no pueden adquirir fincas rústicas y sólo podrán tener en propiedad terrenos en la extensión indispensable para el cumplimiento de sus fines. Igualmente, respecto de los bancos se señala que podrán tener capitales impuestos sobre propiedades urbanas y rústicas, pero no podrán tener en propiedad o administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.

Por último, en términos de los artículos 2670 y 2688 del Código Civil Federal, las asociaciones o sociedades previstas en no están capacitadas para tener en propiedad o administrar bienes raíces, salvo los edificios destinados inmediata y directamente a su objeto.

En términos generales y en relación al presente capítulo, la legislación vigente, en este caso, tanto el Código Civil para el Distrito Federal como el Código Civil Federal establecen al respecto la propiedad, lo siguiente:

**1.- En cuanto a las cosas:**

**a).-** Que pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio.

**b).-** Que las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.

**c).-** Que están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.

**2.- En cuanto a los bienes inmuebles:**

**a).-** Que lo son entre otros, el suelo y las construcciones adheridas a él;

**b).-** Que lo son los derechos reales.

**3.- En cuanto a los bienes;**

**a).-** Que son del dominio del poder público.

**b).-** Que son de propiedad de los particulares.

**4.- En cuanto a los bienes del dominio del poder público estos pertenecen:**

**a).**- A la Federación,

**b).**- A los Estados

**c).**- A los Municipios.

**5.**- En cuanto a los bienes del dominio del poder público, estos se dividen en:

**a).**- Bienes de uso común,

**b).**- Bienes destinados a un servicio público, y

**c).**- bienes propios.

Asimismo, la legislación sustantiva establece, que son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley y por lo relativo a los extranjeros y las personas morales, para adquirir la propiedad de bienes inmuebles, observarán lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos y sus leyes reglamentarias.

De lo anterior se concluye que, el derecho de propiedad es un derecho real, ya que tiene por objeto un bien o una cosa

material, en esta relación jurídica existen dos partes, una es el dueño del bien, que es la parte activa, y tiene el derecho de propiedad sobre dicho bien, la otra, es la parte pasiva, que son las demás personas que están obligadas a respetar ese derecho de propiedad.

El derecho de propiedad se conforma de tres elementos:

- a) El derecho de usar;
- b) El derecho de disfrutar, y
- c) El derecho de disponer.

Por el derecho de usar, una persona propietaria de una casa, la puede habitar, es decir, la puede usar. Por el derecho de disfrutar la puede rentar para que le produzca un ingreso. Por el derecho de disponer podrá venderla o reglarla.

Por ende, el derecho de propiedad se entiende como la facultad reconocida por la ley a una persona, para usar, disfrutar y disponer de una cosa, con las modalidades y limitaciones establecidas por la ley.

El titular de un derecho de propiedad puede desprenderse de alguno de los elementos que forman ese derecho, por ejemplo el dueño de un terreno, podrá desprenderse temporalmente del derecho de usarlo, cediéndoselo a otra persona, o bien, podrá ceder, también temporalmente, el derecho de disfrutar, permitiéndoselo a otra persona que lo cultive en provecho de ésta, pero no podrá desprenderse del derecho de disponer, porque estaría cediendo la propiedad misma del bien.

Por otra parte, es pertinente citar los principales modos de adquirir la propiedad: por ocupación, Adhesión Cesión y enajenación., los que a continuación se explican brevemente.

### **MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.**

Los principales modos por los que se puede adquirir la propiedad son los siguientes: por Enajenación, Cesión, Adhesión, Usucapión o Prescripción Positiva y por Herencia. A continuación explicare brevemente en qué consiste cada uno de ellos.

### **ENAJENACION Y CESION**

Este modo de adquirir la propiedad consiste en la transmisión del derecho de propiedad que puede efectuarse mediante la

Cesión, la Compraventa, la Permuta y la Donación, la persona a quien se le transmite el derecho de propiedad, es quien, en consecuencia, lo adquiere

### ACCESION

La accesión<sup>5</sup> consiste en el derecho que tiene el dueño de un bien, de adquirir la propiedad de todo lo que se le adhiera o incorpore, así como todo lo que dicho bien produzca, ésta adhesión puede ser artificial y natural. Es artificial cuando ocurre mediante hechos del hombre y es natural cuando resulta por obra de la naturaleza.

Un ejemplo de accesión artificial, es cuando una persona hace mejoras en una finca ajena, en este caso, todo lo adherido o incorporado a causa de dichas mejoras efectuadas, pasaría a ser propiedad del dueño de la finca, recibiendo, quien realizó la inversión, una indemnización si ha obrado de buena fe.

La Accesión natural resulta cuando el propietario de un terreno adquiere la propiedad de porciones de tierra que se han unido o adherido a su predio, por efecto de corrientes de agua o de algún otro fenómeno natural.

---

<sup>5</sup> *Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México, Editorial Porrúa, Octava Edición, México, 1995, pág. 29.*

**USUCAPION O PRESCRIPCIÓN POSITIVA.**

La usucapión o prescripción positiva, es un modo de adquirir la propiedad, para lo cual se requieren dos elementos o factores:

- a) La posesión del bien con el ánimo de propietario,
- y
- b) El transcurso del tiempo establecido por la ley según el caso de que se trate.

En este caso, para que la posesión sea válida, se requieren los siguientes requisitos:

- a) El poseedor debe poseer el bien en calidad de dueño;
- b) La posesión deberá haberse adquirido sin violencia, por lo tanto, deberá ser pacífica;
- c) Deberá poseerse el bien en forma continua, y

d) Deberá ser pública, es decir, que el que posee un bien debe hacerlo públicamente y no en forma clandestina.

### LA HERENCIA

Esta forma de adquirir la propiedad surte sus efectos por causa de muerte del testador.

Cabe señalar textualmente que los preceptos legales tanto del Código Civil Federal como del Código Civil para el Distrito Federal, que tienen una especial adecuación para el presente apartado, son los siguientes:

***“Art. 768.- Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas por ley, pero para aprovechamientos especiales se necesita concesión otorgada con los requisitos que prevengan las leyes respectivas.***

***Art. 770.- Los bienes destinados a un servicio público y los bienes propios, pertenecen en pleno dominio a la Federación, a los Estados o a los Municipios; pero los***

*primeros son inalienables e imprescriptibles, mientras no se les afecte del servicio público a que se hallen destinados.*

**Art. 830.-** *El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.*

**Art. 831.-** *La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.*

**Art. 833.-** *El gobierno federal podrá expropiar las casas que pertenezcan a los particulares y que se consideren como notables y características manifestaciones de nuestra cultura nacional, de acuerdo con la ley especial correspondiente.*

**Art. 836.-** *La autoridad puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si eso es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo.*

**Art. 838.-** *No pertenecen al dueño del predio los minerales o sustancias mencionadas en el párrafo cuarto del artículo 27 de la Constitución Política de los*

*Estados Unidos Mexicanos, ni las aguas que el párrafo quinto del mismo artículo dispone que sean de propiedad de la nación.*

**Art. 839.-** *En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina, a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio”*

Finalmente y procurando la objetividad respecto al inciso expuesto, me permito emitir mi personal opinión, considero que no obstante que la legislación es la adecuada, los problemas actuales que existen en relación a la propiedad, principalmente en las grandes ciudades, se agravan principalmente por la invasión de extensas superficies de tierra, que en las más de las ocasiones tienen dueño o pertenecen a la federación, a los estados o a los municipios y están destinadas a reservas ecológicas, motivados por grupos partidistas que las alientan y excitan a diversos grupos sociales para la creación irregular de nuevas colonias, sin contar con derechos que los legitimen como propietarios o poseedores de las mismas, y a los que fin de evitar males mayores, se le tiene que reconocer a futuro algún derecho y procurarles los servicios públicos que van siendo necesarios para su subsistencia.

## 2.2. LA POSESION

La palabra posesión<sup>6</sup> proviene del vocablo latín: possessio-onis; del verbo possum, potes, posse, potui; poder, para otros autores, del verbo sedere y del prefijo pos; sentarse con fuerza.

Entre las diversas acepciones que dan los juristas se encuentran las siguientes; es el poder físico que se ejerce sobre una cosa, con intención de portarse como verdadero propietario de ella. (Foignet). Estado de hecho que consiste en retener una cosa en forma exclusiva, llevando a cabo sobre ella los mismos actos materiales de uso y goce que si fuera el propietario de la misma (Planiol). Conjunto de actos por los cuales se manifiesta exteriormente el ejercicio de un derecho real o supuesto (Baudry-Lacantinerie). Hecho jurídico consistente en un señorío ejercitado sobre una cosa mueble o inmueble, que se traduce por actos materiales de uso, de goce o de transformación, llevados a efecto con la intención de comportarse como propietarios de ella o como titular de cualquier otro derecho real (Bonnecase). Realización consciente y voluntaria de la apropiación económica de las cosas (Saleilles). Poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial, o para su custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, o de una situación contraria a derecho (Rojina Villegas).

---

<sup>6</sup> - *Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, Editorial Porrúa, Octava Edición, México, D.F., pág 2463.*

La posesión es un hecho jurídicamente protegido y la doctrina se ha preocupado en todo tiempo de esclarecer el fundamento de esa protección. En la realización de derecho del hombre con las cosas, la posesión recae sobre una res; confiere, en consecuencia, un derecho real. El fundamento del derecho de posesión puede encontrarse desde un punto de vista axiológico -en que se basa la protección posesoria -y la respuesta dependerá de la filosofía, la cultura, la idiosincrasia de las diferentes sociedades, así como de la etapa de civilización en que las mismas se hallen. El fundamento de la posesión puede también encararse en función del derecho. Y aquí como en - como casi ningún otro Instituto jurídico- la riqueza de las diferentes posiciones doctrinarias nos aporta un cúmulo de respuestas posibles, que se ven plasmadas en sus formulaciones puras o en los temperamentos eclécticos en las normas de derecho positivo.

El derecho romano clásico concibió y reglamentó la posesión con sencillez, mientras que la propiedad era un poder jurídico sobre las cosas, la posesión consistía en un poder material y físico sobre las mismas. Para Ulpiano, nihil commune habet proprietatis cum possessione (nada de común tiene la propiedad con la posesión), la posesión no constituye un derecho, sino un hecho: *res facti, non juris* (cosa de hecho, no de derecho), sólo se admitía la posesión sobre bienes corpóreos o materiales. En otra etapa de la evolución, se admitió que la posesión podía recaer sobre los derechos, por ejemplo, sobre un crédito u otro bien incorpóreo, asimismo se admitía una posesión civil (*possessio civilis*) reconocida por el *jus civile* y que actuaba en la esfera de éste, y una posesión pretoria reconocida por el pretor y amparada por los interdictos posesorios (*possessio ad interdicta*).

Los exégetas discrepan en cuanto al papel que el animus o elemento intencional, jugaba en el derecho romano.

La posesión reconocida por el jus civile agregaba asimismo el elemento de la justa causa para poseer, que fue recogido más adelante por el jus gentium. La posesión con causa no apta constituía una possessio naturalis, sin protección interdicial, a pesar de que el pretor concedía protección a tres titulares de posesión natural; el acreedor prendario, el precarista y el secuestrario.

Para los glosadores, no existía posesión sin aprehensión material de las cosas; rei insistere, colocarse sobre la cosa, poner los pies sobre el inmueble o asir la cosa mueble.

Para las Leyes de Partidas, la posesión quiere decir ponimiento de pies, y según dijeron los sabios antiguos, posesión "es la tenencia derecha de las cosas corporales, con ayuda del cuerpo o del entendimiento", es de la interpretación del derecho romano donde parten las principales doctrinas que tratan de establecer los requisitos esenciales de la posesión.

Savigny desarrolla lo que él considera la doctrina tradicional, la doctrina romana sobre la posesión, en su obra *Das Recht des Besitzes.*, se le conoce como Teoría Subjetiva de la Posesión.

Savigny, partiendo de la nomenclatura y la clasificación posesoria de los romanos, atribuye a la posesión dos elementos: el corpus y el animus. El corpus consiste en una serie de actos materiales que reducen el poder físico que una persona ejerce sobre una cosa. El animus es la intención de tener la cosa para sí, o de obrar como propietario de la misma. El corpus por sí sólo genera una situación de hecho que es la tenencia; pero no hay posesión si no existe ánimo. La mera tenencia se transforma en posesión apenas el titular empieza a considerar la cosa poseída como de su propiedad. Los romanos clasificaban el animus *posidendi*, *animus domini* y *animus rem sibi habendi*. Para Savigny en la posesión, el animus *posidendi* o, por lo menos, *rem sibi habendi* (de tener la cosa para sí). Es este elemento anímico lo que da nombre a su teoría: subjetiva de posesión, la diferencia entre el mero tenedor y el poseedor depende de que su elemento subjetivo sea *animus detinendi* o *animus domini*. Pero esa posición anímica no debe ser arbitraria: debe derivar de algún título de posesión, que sea apto para transferir el dominio, en el caso del *animus domini*.

Como el ánimo es un elemento subjetivo difícil de establecer, para Savigny existe una presunción *juris tantum* (que admite prueba en contrario) para todo tenedor. Ihering impugnó vehementemente esta teoría, su desarrollo dogmático se conoce como Teoría Objetiva de la posesión, nombre dado por el propio autor, para Ihering el ánimo carece de importancia como elemento esencial de la posesión; la intención del sujeto del derecho no constituye en elemento apto para diferenciar al mero tenedor

del poseedor, además no niega que existe un elemento intencional, pero afirma que ese elemento no es separable del elemento material, o corpus.

Para constituir la posesión, esta se alcanza con la relación corporal del hombre con la cosa, acompañada de la intención de persistir en esa relación en consecuencia, a) como el corpus lleva implícito el animus, cualquier tenencia o detentación, en nombre propio o ajeno, es una posesión, porque cuenta con los elementos necesarios para ello; b) sólo se dejará de amparar al poseedor por la perturbación que se le haga, cuando la ley expresamente lo señale, y c) el actor en materia posesoria sólo tiene que probar el corpus ( o tenencia), mientras que el demandado podrá probar que esa tenencia en especial está privada, por la ley, de protección.

Saellies formula una teoría ecléctica que ha dado en llamarse "de la explotación económica". Define la posesión como "la realización consiente y voluntaria de la apropiación económica de las cosas: el poseedor será aquel que en el mundo fenomenal externo aparezca como dueño de hecho y con el propósito de serlo, de la cosa". Mientras que para Ihering el vínculo que supone la posesión es un vínculo de apropiación jurídica, para Saellies es la manifestación de un vínculo de apropiación económica, el animus no es el simple animus detinendi, sino que existe un ánimo de señorío de retener y explotar económicamente la cosa.

La doctrina objetiva de Ihering ha influido notablemente en los códigos modernos, ya que soluciona de modo práctico

parte de los múltiples problemas que acarrea la prueba de la posesión, ha sido recogida por el Código Civil alemán y por el Código Federal de Suiza, entre otros. El Derecho mexicano en su artículo 822 del Código Civil de 1884, definía la posesión como "...la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos, o por otro en nuestro nombre". Esta definición coincide con la del Código Civil de 1870 y ambas se inspiraron en el Proyecto de Código Civil de García Goyena; éste añadía a la definición la expresión "en concepto de dueño", que fue suprimida por los ordenamientos legales mexicanos. La norma del Código civil de 1884 comprende dos elementos referidos por Savigny: el corpus y el animus. El primero se traduce en la tenencia de la cosa o el goce de un derecho; el segundo, en el hecho de que esa tenencia o ese goce se ejercen por nosotros mismos, o por otro en nuestro nombre. concordante con este concepto, el artículo 824 considera capaces de poseer a los que son capaces de adquirir, ya que la posesión a la que el Código se refiere a la que tiende a la adquisición de la cosa poseída, y los artículos 825 y 826 niegan la condición de poseedor al que lo hace en nombre de otro.

El Código Civil de 1928, penetrado de las ideas de Ihering y Saleilles, modifica el anterior concepto de posesión, no define a la posesión, sino al poseedor: " Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho...posee un derecho el que goza de él" (art. 790), por su parte el artículo 793 legisla sobre quien "tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario..."; esta situación de subordinación genera una mera tenencia y no una posesión.

Pueden ser, para la ley, objeto de posesión tanto las cosas materiales como los derechos. Posee un derecho quien realiza todos los actos relativos a la titularidad de él, aunque no sea un verdadero propietario; pueden poseerse los derechos patrimoniales y también los que no lo son (p.e. la posesión de estado civil), pueden poseerse tanto los derechos reales como los personales; la posesión de la cosa (p.e. la posesión del usufructo implica la posesión de los bienes usufructuados); la posesión de los derechos personales puede no tener relación directa con la cosa (p.e. la posesión de un crédito).

El Código Civil Federal y el del Distrito Federal, establecen que la posesión puede adquirirse “ por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario y por un tercero sin mandato alguno; pero en este último caso no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona a cuyo nombre se correspondan los derechos personales, únicamente podrán ser objeto de posesión los bienes susceptibles de aprobación.

En términos generales, por posesión debe entenderse el poder de hecho que se ejerce sobre cosas materiales, o bien el goce de algún derecho.

Posesión también significa “tener”, “poseer” físicamente una cosa o bien material. También se puede poseer un derecho

sobre cosas intangibles o inmateriales, para que exista la posesión deberán considerarse dos elementos:

- a) La existencia material de la cosa poseída;
- b) La intención de poseerla en calidad de dueño.

Se pierde la posesión en los siguientes casos:

- I.- Al abandonar la cosa poseída;
- II.- Cuando se cede el bien que se posee;
- III.- Por la pérdida o destrucción del bien;
- IV.- Por orden o resolución judicial;
- V.- Por expropiación a causa de utilidad pública.

La pérdida de la posesión de los derechos ocurre cuando éstos no pueden ejercerse.

Ahora bien, para que la posesión de un bien quede debidamente acreditada durante el proceso judicial, es necesario que se tenga la tenencia material de la cosa, mediante la cual se establezca la presunción capaz de engendrar la convicción ante el juzgador de que en realidad existe esa tenencia, cumpliendo con todos los requisitos que dispone la ley, esto es, que se demuestre fehacientemente por medio de las pruebas reguladas por ésta, pero principalmente con las testimoniales, periciales y de inspección, las que administradas entre sí corroboren y demuestren la posesión material por parte del tenedor, durante un cuando menos, el término de tiempo que al efecto establece la ley, que esta haya sido continua y pacífica y que esta haya sido ejercida en calidad de dueño, debiendo sin embargo, quedar asimismo probado que dicha posesión tiene una plena identidad con el bien motivo del reclamo judicial, pues existe criterio jurisprudencial al respecto, que establece que la acción reivindicatoria resultaría inoperante si se acredita durante la etapa procesal correspondiente, que no existe una identidad plena entre el bien inmueble que se reclama y el que se tiene en posesión.

En conclusión, la posesión de un bien, es el poder de hecho que se ejerce sobre las cosas materiales, o bien el goce de algún derecho, debiendo cubrirse como requisitos indispensables, existir materialmente la cosa poseída y que la intención de poseerla sea en calidad de dueño.

Por último cabe precisar, que la posesión como elemento de la acción real de reivindicación, debe en primer término quedar probada con el justo título que se posea respecto del bien inmueble que se reclama y por otra parte, la tenencia o posesión por parte del demandado de la cosa perseguida.

### **2.3. IDENTIDAD DE LA COSA**

Este último elemento de la acción reivindicatoria, es tan o más importante que los antes expuestos, ya que se refiere a la certeza plenamente probada ante el juzgador de que el bien inmueble que se reclama y el de la parte contraria, se corresponden real y efectivamente y son el mismo, esto es, que su ubicación, superficie, linderos, colindancia, medidas, etc. no dejen lugar a dudas de que se trata de un único terreno, con lo cual quedaría comprobada la ilegal posesión que condujera a la procedencia de esa acción real.

Ahora bien, la falta de identidad en juicio del predio que desea reivindicarse, trae como consecuencia el que queden improbados e inciertos los otros dos elementos de la acción reivindicatoria, ya que puede darse el caso de que, quedando debidamente acreditado el justo título para ejercitar la acción real, la identidad del terreno no sea posible con ninguno de los otros elementos de prueba, o que por lo menos exista incertidumbre en cuanto a su plena identificación, ya que ésta no debe dejar lugar a dudas.

A efecto de dar por debidamente concluido el presente capítulo, es menester emita mi criterio personal al respecto, éste es el sentido de considerar que el ejercicio de la acción reivindicatoria como derecho real de la parte actora, esta tutelado por el derecho vigente en nuestro país, sin embargo y debido a los múltiples asentamientos irregulares que se dan constantemente por grupos marginados de la sociedad, principalmente en las zonas aledañas a las grandes ciudades, entraña la más de las veces una gran dificultad acreditar cualquiera de los elementos antes estudiados.

Ahora bien, por lo que hace al tema de la tesis que se expone, es pertinente mencionar que, la Federación como parte en un juicio de tal naturaleza, tiene la misma situación de igualdad con su contraparte, ya sea como actora o demandada en un juicio, ya que se convierte en un ente de derecho privado en tales circunstancias, contando con los mismos derechos y atribuciones para intervenir en juicio y defender los intereses de la federación, en términos de la regulación respectiva.

No obstante lo antes citado, la Federación tiene como uno de sus principales obstáculos para la defensa correspondiente que, en muchos de los casos no cuenta con la base documental de propiedad de los inmuebles de los cuales detenta generalmente la posesión, en virtud de que para ella los modos de adquirir la propiedad son más amplios que para un particular, ejemplo, la expropiación. Por lo que, su intervención en juicio generalmente es oponiendo como excepción la prescripción, en el caso

de ser parte demandada, ya que esta figura jurídica entraña entre otras condiciones, la posesión en calidad de dueño, de manera continuada y haberla detentado la posesión del predio por cualquier causa diversa distinta a una derivada, sin tener justo título, pero siembre con dominio sobre la cosa, por lo que, si quedan debidamente probados los elementos de la acción reivindicatoria, quedará al juez la determinación que conlleve a una justa decisión.

**CAPITULO III**  
**BIENES INMUEBLES DE LA FEDERACION**

**3.1. FUNDAMENTOS LEGALES**

El patrimonio del Estado se halla constituido por la universalidad de los derechos y acciones de que es titular una persona y pueden valorarse pecuniariamente, sumados a las obligaciones que los gravan y revisten la cualidad expresada, según Eduardo Bustamante es " el conjunto de bienes y derechos, recursos e inversiones, que como elementos constitutivos de su estructura social o como resultado de su actividad normal ha acumulado el Estado y posee a titulo de dueño para destinarlos o afectarlos en forma permanente, a la prestación directa o indirecta de los servicios públicos a su cuidado, o para la realización de sus objetivos o finalidades de política social o económica y por lo tanto los elementos del patrimonio del Estado, son concebidos como una consecuencia necesaria de su personalidad jurídica y estos son:

- a) Un conjunto de bienes, recursos, inversiones y demás derechos sobre las cosas,
  
  
- b) Que se valoren pecuniariamente y estimulen el intercambio o tráfico de bienes;

c) Afectados a una finalidad pública, interés general o utilidad pública, que se traduce en la prestación de servicios a cargo del estado;

d) Y forma una unidad, de la cual es titular el Estado o las entidades públicas por él creadas o reconocidas.

Efectivamente, como a cualquier otra persona física o moral, las normas legales bajo las cuales se rige la Federación, se dan a partir de la Carta Magna, esto es, para su estructuración, nacimiento, organización y bases se encuentran contempladas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pero obviamente por ser la Federación la forma mediante la cual se constituye el Estado mexicano, es conforme a este concepto que deviene sus propias características.

Razón anterior por la cual, las bases normativas bajo la cual se regulan los bienes inmuebles de la Federación, son principalmente las siguientes.

**-LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS  
UNIDOS MEXICANOS.-**

Que siendo como lo es, la base normativa fundamental del orden jurídico mexicano, es por tanto el punto de partida de las subsecuentes regulaciones que de ella dimanar, en donde la propiedad es considerada un bien tutelado como garantía constitucional, es en consecuencia, en este magno documento donde se contienen los cimientos legales de la misma, la que en los artículos que brevemente me permito transcribir textualmente son los que mayor relevancia tienen respecto al tema del presente capítulo;

*“Art. 14.- Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus **propiedades, posesiones o derechos**, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento...”*

*“Art. 16.- Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o **posesiones**, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento...”*

*“Art. 27.- **La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir***

**el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada.**

*Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.*

*La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública...el dominio de la Nación es inalienable e imprescriptible..."*

**- LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION  
PUBLICA FEDERAL**

**"Art. 1°.-** *La presente Ley establece las bases de organización de la administración pública federal, centralizada y paraestatal."*

**"Art. 27.-** *A la Secretaría de Gobernación corresponde el despacho de los siguientes asuntos:...*

*XXIII. Reivindicar la propiedad de la nación, por conducto del Procurador General de la República;...”*

**“Art. 37.-** *A la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo corresponde el despacho de los siguientes asuntos:...*

*XXII. Administrar los inmuebles de propiedad federal, cuando no estén asignados a alguna dependencia o entidad;*

*XXIII. Regular la adquisición, arrendamiento, enajenación, destino o afectación de los bienes inmuebles de la Administración Pública Federal y, en su caso, representar el interés de la Federación; así como expedir normas y procedimientos para la formulación de inventarios y para la realización y actualización de avalúos sobre dichos bienes que realice la propia Secretaría, o bien terceros debidamente autorizados para ello;*

*XXIV. Llevar el registro público de la propiedad inmobiliaria federal y el inventario general correspondiente...”*

**LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES**

**“Art. 1°.-** El patrimonio nacional se compone de:  
I. Bienes de dominio público de la Federación, y  
II. Bienes de dominio privado de la Federación...”

**“Art. 2°.-** Son bienes del dominio público:...

V. Los inmuebles destinados por la Federación a un servicio público, los propios que de hecho utilice para dicho fin y los equiparados a éstos, conforme a la ley;...

**“Art. 3°.-** Son bienes del dominio privado”:

**“Art. 4°.-** Los bienes a que se refiere el artículo anterior pasarán a formar parte del dominio público cuando sean destinados al uso común, a un servicio público o a alguna de las actividades que se equiparan al servicio público, o de hecho se utilicen en esos fines..”

**-REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL y CODIGOS CIVILES, FEDERAL Y PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

**EL PATRIMONIO DE LA FEDERACIÓN.-** el patrimonio del Estado se halla constituido por la universalidad de los derechos y acciones de que es titular, los cuales pueden valorarse pecuniariamente, sumados a las obligaciones que los gravan, encaminados a la realización de sus fines.

El patrimonio aparece según De Castro como "...la unidad abstracta de bienes que crea un ámbito de poder económico independiente y al que se le imputan como propios obligaciones y derechos", por su parte Planiol y Ripert definen el patrimonio "...como el conjunto de derechos y obligaciones de una persona, apreciable en dinero y considerado como una universalidad de derecho", también se ha definido el patrimonio por Eduardo Bustamante, "como el conjunto de bienes y derechos, recursos e inversiones, que como elementos constitutivos de su estructura social o como resultado de su actividad normal ha acumulado el Estado y posee a título de dueño, o propietario, para destinarlos o afectarlos en forma permanente, a la prestación directa o indirecta de los servicios públicos a su cuidado, o a la realización de sus objetivos o finalidades de política, social y económica"

El Estado tiene una potestad soberana sobre su territorio, una propiedad originaria y tradicional, un derecho real institucional o con mayor extensión un pleno derecho de propiedad definido y depurado por el derecho internacional, también el Estado, tiene el derecho de regular toda la propiedad, pública, social y privada, que otorga o concede a los particulares, éste sustituye al Estado en el ejercicio del derecho

privado, pero conservando aquél un derecho superior para regular el régimen de propiedad como una función social inspirada siempre en el interés público.

Sobre el territorio de cada Estado corresponde el ámbito de vigencia de su orden jurídico y constituye el medio de subsistencia de la población, al mismo tiempo que se establecen relaciones patrimoniales entre los entes públicos y privado.

Existen diversas doctrinas de la naturaleza del dominio del Estado sobre el territorio.

1.- La doctrina *de la propiedad o del dominio público* que afirma que el Estado tiene un derecho real de dominio sobre su territorio, en los mismos términos que los particulares disponen de su propiedad.

2.- Doctrina de la *soberanía territorial o imperium*, que afirma que la soberanía del Estado es la que define la naturaleza de esa relación y se ejerce directamente sobre los habitantes y no propiamente sobre el territorio.

3.- Doctrina del *dominio eminente*, que constituye un derecho real del derecho público o institucional, pero no es el derecho de

propiedad pleno pues se reduce a determinados actos de dominio útil o de disposición.

4.- *La doctrina de Hans Kelsen*, que afirma que el territorio es el ámbito espacial de validez del orden jurídico.

Ahora bien, el dominio del Estado comprende las cosas o bienes susceptibles de apropiación, que el Estado destina a la satisfacción de las necesidades públicas y a las particulares del mismo.

El dominio nacional o dominio del Estado es una expresión muy amplia que comprende todos los bienes corporales e incorporales, muebles o inmuebles, que pertenecen a las diversas entidades públicas, sometidos a un régimen de derecho público y solo por excepción a un régimen privado.

La doctrina administrativa distingue el dominio público de la federación, del dominio privado de la misma, esta clasificación ha sufrido en los tiempos modernos una notable evolución y tiene importancia porque a cada una de las ramas corresponde un régimen jurídico diverso, de acuerdo con la naturaleza de esos bienes

El dominio publico, es el conjunto de bienes sometidos a un régimen jurídico sustancialmente distinto al que rige el derecho privado

Para Garcia Oviedo, el bien de dominio publico se caracteriza por, 1) que el bien se aplique a un fin social o sea el criterio de utilidad pública; 2) que el titular del derecho sea un órgano de la administración.

Los elementos que caracterizan a los bienes del dominio publico son; a) se trata de bienes que forman parte del patrimonio nacional; b) su destino y aprovechamiento es de utilidad publica o de interés general; c) son bienes inalienables e imprescriptibles; d) el régimen juridico que los regula es de derecho publico y de interés social.

De acuerdo con el criterio de Hauriou: "...el dominio publico esta constituido por el conjunto de propiedades administrativas afectadas actualmente a la utilidad publica, sea por el uso directo del publico, sea por decisiones administrativas y que, a consecuencia de esta afectación, son inalienables, imprescriptibles y protegidas por las reglas de inspección"

El dominio publico esta constituido por un conjunto de bienes a los que se les reconoce como elemento esencial, al ser bienes aprovechados por la comunidad, sin que puedan ser apropiados por los

particulares, en ocasiones la Federación tolera determinados aprovechamientos precarios y transitorios, con el objeto de ser debidamente utilizados.

La doctrina ha discutido cuales de los bienes en general deben ser considerados como bienes del dominio publico, apoyándose en diversas opiniones.

#### **Clasificación:**

A) Para un primer grupo, son bienes del dominio publico todos los bienes que no son susceptibles de propiedad privada, ya sea porque son aprovechados libremente por todos o porque el Estado le asigna un uso preferente de interés general. Tesis de Ducrocq T. Berthelemy.

B) Para un segundo grupo, son bienes del dominio publico aquellos bienes que pertenecen a una entidad publica y están afectados directamente a un servicio publico o a actividades concretas del Estado. Tesis de Hauriou.

La doctrina administrativa ha resumido la discusión sobre la **naturaleza del dominio publico** en dos grandes opciones.

A) En una primera opinión, se sostiene que "la primera condición que debe presentar un inmueble de dominio nacional para constituir una dependencia del dominio público, es ser no susceptible de propiedad privada por su naturaleza. Los bienes del dominio público son por su naturaleza, insusceptibles de propiedad, y aun por lo que se refiere al estado, no tiene la cualidad de propietario.

B) En una segunda opción, se sostiene que los bienes del dominio público no presentan diferencia de naturaleza con los bienes ordinarios de los particulares, la única diferencia proviene de su afectación a la utilidad pública, de acuerdo con esta tesis, el régimen general de la propiedad se aplica a estos bienes, ya que estamos en presencia de una propiedad administrativa, una verdadera propiedad, pero regida por normas de derecho público.

C) Esta tesis, es aceptable en cuanto a la naturaleza del dominio, porque la propiedad pública se asemeja, en algunos aspectos a la propiedad privada: hay caminos privados y caminos públicos, corrientes de agua privada y corrientes de agua públicas, toda actividad pública ha tenido su origen, en términos generales, en actividades probadas anteriores, de las cuales son su continuación, ahora gobernadas por la utilidad pública o el interés general que condicione o limite el ejercicio del derecho de propiedad.

Los bienes del dominio publico, tienen las siguientes características, consagradas en la doctrina administrativa y en la legislación, mientras no varíe su situación jurídica.

**1.- La indisponibilidad:**

- a) La inalienabilidad, son bienes fuera del comercio;
- b) La imprescriptibilidad;
- c) La inembargabilidad.

**11. La protección penal contra la usurpación.**

**111.** La inaplicabilidad de las dependencias del dominio público de las cargas de vecindad prevista para las propiedades privadas, prohibición de servidumbres.

**IV** La fijación legal y unilateral por la administración de los límites del dominio público.

**V.** No crean derechos reales en los particulares.

**VI.** Están sujetos exclusivamente a la jurisdicción de los poderes públicos.

**VII.** Sólo los tribunales de la federación serán competentes para conocer de los juicios civiles, penales y administrativos, así como de los procedimientos judiciales no contenciosos que se relacionen con los bienes nacionales, sean de dominio público o de dominio privado.

**VIII.** En resumen, están sujetos a un régimen jurídico excepcional, ej. Ley General de Bienes Nacionales, Ley de Aguas, Ley de Terrenos baldíos, Ley General de Vías de Comunicación, etc.

En conclusión, las bases constitucionales y legales en vigor que son aplicables respecto a la acción reivindicatoria, en mi particular opinión, sería la ideal si para su debida aplicabilidad se cumplieran tres requisitos indispensables para su funcionalidad; a fin de evitar su ejercicio, es conveniente que en el marco de la legalidad se lleven a cabo planes de regularización de la propiedad de los bienes inmuebles, principalmente en las grandes ciudades, pero a un nivel macro, pero que no resultara gravoso para los beneficiarios, el segundo requisito, una vez ejercitada la acción reivindicatoria, la tramitación y diligenciación jurisdiccional se efectúe de manera ágil, y finalmente se requiere que a la par de este plan la Federación regularice a su vez los bienes inmuebles que actualmente detenta para la prestación de los fines que le son propios.

### **3.2 FORMAS DE ADQUISICION**

La institución de la propiedad no otorga un poder ilimitado sobre la cosa, ni el propietario tiene el derecho del abuso de ésta, por tanto, la misma debe de obedecer a los requerimientos de la sociedad y sólo puede justificarse por los beneficios que ella pueda ofrecer a la colectividad.

La adquisición de bienes por parte de la Federación se realiza en diversas formas, todas ellas sometidas al régimen de derecho publico, aunque en algunas de ellas la ley remita al derecho privado como supletorio, estas formas pueden ser: expropiación, decomiso, requisición, reversión, adjudicación, nacionalización, descubrimiento y suministro, las formas supletorias son las que establece la legislación sustantiva, con las limitaciones que establecen las leyes administrativas, tal es el caso de la prescripción en la cual, la Ley General de Bienes Nacionales amplía los términos de la misma, en bienes de dominio privado de la federación.

Al respecto, la Administración Pública Federal tiene de manera particular la característica de poder actuar como sujeto de derecho privado o como sujeto de derecho público, esto es, para adquirir la propiedad de bienes, a fin de estar en condiciones de dar cumplimiento a los cometidos para los cuales existe, esto es, aún cuando pudiera parecer que goza de privilegios en cuanto su actuación pública, en estricto derecho y ante actos esencialmente contractuales, el plano que exista entre ésta y los particulares siempre se dará en un marco de igualdad jurídica.

En efecto, en su carácter de Derecho privado la Federación, quien actúa por conducto de las personas físicas a quien la ley otorgue facultades, podrá celebrar entre otros, contratos de compra-venta, arrendamiento, prestación de servicios, etc., asimismo en ese plano de igualdad, también podrá intervenir como parte ante autoridades jurisdiccionales, a fin de que en caso de ser necesario pueda ejercitar acciones reales tales como la reivindicación de predios, prescripción adquisitiva, esto, con el objeto no sólo de recuperar los predios invadidos sino obtener la declaración de propiedad de predios de los que se considere propietaria o de los que detente la posesión en virtud de título suficiente.

Asimismo, pero en su carácter de derecho público, con la potestad de imperio con la que cuenta, la Federación podrá adquirir la propiedad de inmuebles de manera legítima de diversas formas, tal como la expropiación, la nacionalización, el decomiso, la confiscación y requisición.

Ahora bien, la doctrina en términos generales, esta de acuerdo en precisar que las principales formas de adquirir la propiedad por parte del Estado son principalmente los antes mencionados, los que brevemente se analizan de la siguiente manera:

**a) La expropiación.**- La Administración Pública tiene necesidades apremiantes que atender, las cuales no permiten dilaciones o interrupciones, existen bienes que forman parte de la propiedad particular que el Estado se ve obligado a expropiar impulsado por una

reconocida causa de utilidad pública, ante la negativa del propietario para un arreglo contractual. La expropiación<sup>7</sup> que significa etimológicamente privación de la libertad y para otros "fuera de la propiedad" es una institución administrativa de derecho público, necesaria para el Estado para atender el funcionamiento de los servicios públicos y sus demás fines. En ninguna fase del procedimiento de expropiación se justifica la aplicación del derecho privado, tal como lo sostienen algunos autores de esta materia.

La expropiación es un procedimiento administrativo en virtud del cual el Estado, en ejercicio de su soberanía, procede legalmente en contra de un propietario para la adquisición forzada de un bien, mediante indemnización y por causa de utilidad pública

La expropiación es un procedimiento administrativo de derecho público, en virtud del cual el Estado -y en ocasiones un particular subrogado en sus derechos- unilateralmente y en ejercicio de su soberanía, procede legalmente en forma concreta, en contra del propietario o poseedor para la adquisición forzada de un bien, por causa de utilidad pública y mediante indemnización justa

**ELEMENTOS DEL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN.**- Calificación legislativa de las causas de utilidad pública;

---

<sup>7</sup> Serra Rojas Andrés, Derecho Administrativo, Quinta Edición, Segundo Tomo, México, D. F., Pág. 1010.

a) La intervención de la autoridad administrativa para llevar adelante el procedimiento de expropiación; esta acción, en su primera fase es unilateral y sin la audiencia del expropiado;

b) La segunda fase del procedimiento inicia con el decreto de expropiación, que debe fundarse en una causa de utilidad pública. Este decreto debe notificarse al expropiado, ya que el derecho de propiedad se subordina al régimen de legalidad;

c) Mediante ciertos requisitos legales, entre los cuales el más importante es la indemnización. La falta de este elemento convierte la expropiación en confiscación. Un interés privado no debe oponerse a la realización del bien público.

### ***ELEMENTOS DE FONDO DE LA EXPROPIACIÓN.-***

Se trata para el Estado de un modo administrativo de adquisición de la propiedad;

La doctrina francesa se refiere a inmuebles, ya que la requisición comprende a los muebles o al simple goce temporal de un inmueble. La legislación mexicana se refiere tanto a inmuebles como muebles.

Es un acto unilateral de soberanía que requiere consentimiento del propietario. La declaración de expropiación no se realiza en su primera fase, con la concurrencia del propietario;

La expropiación debe realizar fines o causas de utilidad pública. Ningún interés privado puede justificar la desposesión de un bien.

La expropiación se efectúa mediante indemnización.

**b).- La Confiscación.**<sup>8</sup> esta es la adjudicación que se hace en beneficio del Estado, de los bienes de una persona y sin apoyo legal, al respecto la doctrina afirma que toda expropiación sin indemnización es una confiscación y básicamente señala que se trata de una medida arbitraria e ilegal por parte del Estado, no obstante esto, la excepción para tal medida se encuentra contemplada en la propia Constitución Política, que en su artículo 22 textualmente señala:

*“Art. 22.- Quedan prohibidas...*

*No se Considerará confiscación de bienes la aplicación total o parcial de los bienes de una persona hecha por la autoridad judicial, para el pago de la*

---

<sup>8</sup> Serra Rojas Andrés, Derecho Administrativo, Quinta Edición, Segundo Tomo, México, D. F., pág. 1028.

*responsabilidad civil resultante de la comisión de un delito, o para el pago de impuestos o multas. Tampoco se considerará confiscación el decomiso que ordene la autoridad judicial de los bienes, en caso de enriquecimiento ilícito en términos del artículo 109; ni el decomiso de los bienes propiedad del sentenciado, por delitos de los previstos como delincuencia organizada, o el de aquellos respecto de los cuales éste se conduzca como dueño, si no acredita la legítima procedencia de dichos bienes...”*

**c).- El Decomiso.**<sup>9</sup> Este constituye básicamente una pérdida parcial de los bienes de una persona, por las razones de interés público contenidas en la legislación, es decir, se trata de la aplicación de una sanción en derecho penal, y en el régimen de policía, en materia de seguridad, moralidad y salubridad y a diferencia de la confiscación el decomiso es la pérdida de los instrumentos y efectos del delito o infracción.

En el decomiso, el Estado puede destruir los objetos decomisados, o asignarlos a un servicio público o rematarlos a los particulares.

**d).- La Requisición.**- conceptualmente se trata de un procedimiento administrativo unilateral de cesión forzada de bienes, que implica una limitación a la propiedad privada principalmente muebles, para

---

<sup>9</sup> Serra Rojas Andrés, Derecho Administrativo, Quinta Edición, Segundo Tomo, México, D. F., pág. 1029

satisfacer urgentes propósitos de utilidad pública y mediante la indemnización correspondiente.

Las modalidades a la propiedad no son propiamente modos de adquirir bienes o dominio por parte del Estado, sino limitaciones o modificaciones al concepto que se entendía tradicionalmente como absoluto de la propiedad; en este caso ese derecho sufre modificaciones, ya sea restrictivas ya sea limitativas, en función de intereses públicos de orden social, económico, cultural, de salubridad o de seguridad, en vista de los cuales el Estado a través de leyes modifica la propiedad, para hacerla compatible con tales principios.

**e).- Modalidades a la propiedad.-** La base constitucional para que el Estado imponga modalidades a la propiedad radica en el principio del párrafo tercero del artículo 27 constitucional que expresa " La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada, las modalidades que dicte el interés público, desde luego dicha modalidad consiste en la forma de que, en un momento dado, puede adoptar una cosa, la forma de ser, sin dejar de existir. En la modalidad existe la propiedad, pero está sujeta a una serie de restricciones, modalidades que configuran ese sentido que es el interés público, y el individuo tendrá que ajustarse precisamente a esa forma que ha dictado el Estado para ejercer su propiedad. Desde luego la única forma que tiene el Estado para adoptar medidas que impliquen modalidades a la propiedad es la ley

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha definido la modalidad de la propiedad como el establecimiento de una forma jurídica de la propiedad. Es un término equivalente a la modificación. Los elementos que imprimen a la modalidad de la propiedad privada, consisten en una extinción parcial de los atributos del propietario, de tal manera que éste no sigue gozando en virtud de la limitaciones estatuidas por el poder legislativo, de todas las facultades inherentes a la extensión, actual de su derecho.

**f).- La Nacionalización.-**, aún cuando esta no constituye propiamente un procedimiento de adquisición de bienes; se trata de un régimen de derecho público estricto, establecido en la Constitución, por medio del cual determinados bienes pasan al dominio total, exclusivo y definitivo de la nación, que en lo sucesivo será la única que podrá disponer de ellos con arreglo a la ley.

**h) Compra-Venta.-** Los múltiples y complejos fines del Estado lo obligan a la celebración de numerosos actos jurídicos de derecho público y de derecho privado, requiriendo la colaboración de los particulares y los de otros entes públicos y aún imponiendo determinadas prestaciones personales obligatorias para hacer más eficiente la acción de la Administración Pública, son numerosos los créditos que se originan a favor del Estado, lo mismo que las obligaciones a su cargo.

Estas formas de acción administrativa son en unos casos unilaterales y en otras se recurre a las formas contractuales, que tiene

su antecedente en la teoría general de las obligaciones del derecho privado la cual se ha venido adaptando a las nuevas exigencias de interés general, hasta formar un cuerpo de conocimiento sui generis.

Por tanto, el Estado aún cuando cuenta la potestad para actuar unilateralmente, también lo hace de manera bilateral, esto es, la propia legislación le otorga facultades para celebrar diversos contratos, mediante los cuales se dan los supuestos básicos del derecho civil, permitiendo el acuerdo de voluntades, la concurrencia de intereses particulares para que libremente se celebren contratos, mismos que por ser una de las partes la administración pública, son en esencia lo que se denomina como contratos administrativos.

Un contrato administrativo, indudablemente con sus particularidades propias, y que se refieren a obligaciones bilaterales, sinalagmática, en la que una de las partes es la Administración Pública con las prerrogativas inherentes a su condición jurídica y la otra, un particular o una entidad pública, sin embargo conservan su naturaleza intrínseca de contratos puramente civiles y sus causas y efectos son las mismas.

Con motivo de lo anterior y con el objeto de cumplir los fines y cometidos que le son propios a la administración pública, celebra contratos de compra-venta, que para el caso de la presente tesis son los relativos a bienes inmuebles a fin de como cualquier otra persona física o moral adquiera en propiedad la titularidad de los mismos, evitando en la

medida de lo posible hacerlo por otras vías a que la propia ley le otorga y que pudieran parecer arbitrarias o injustas.

En conclusión, el Estado mexicano, por conducto de las personas a quien expresamente faculta, independientemente de la facultad soberana que le concede la ley, puede llevar a cabo los objetos y fines motivo de su existencia, también puede detentar la titularidad de la propiedad de inmuebles, adquiriéndolos ya sea como sujeto de derecho público o privado.

### **3.3 OBJETO Y FUNCION**

El Estado mexicano, como consecuencia del ejercicio de su soberanía, es un Estado independiente frente a otros, puede determinar libremente su actividad interna, autodeterminarse en cuanto a su forma de Estado y de Gobierno, a su propio orden jurídico; y al sentido de su política interna e internacional.

La función administrativa es la actividad que normalmente corresponde al Poder ejecutivo, se realiza bajo el régimen jurídico y limita sus efectos a los actos jurídicos concretos o particulares y a los actos materiales, que tiene por finalidad la prestación de un servicio público o la realización de las demás actividades que le corresponden en sus relaciones con otros entes públicos o con los particulares, reguladas por el interés general y bajo un régimen de policía o control.

Las funciones del Estado son los medios o formas diversas que adopta el derecho para realizar los fines del Estado, el concepto de función, constituye la base de este desarrollo, la misma etimología de la palabra función determina cumplidamente su concepto: proviene de "fungere", que significa hacer cumplir, ejercitar, que a su vez deriva de "finire" por lo que dentro del campo de las relaciones jurídicas de cualquier clase que ellas sean, la función significará toda actuación por razón del fin jurídico en su doble esfera de privada y pública"

Las funciones del Estado son las de la sociedad, seguridad, justicia, bienestar, en el orden económico y cultural; pero la sociedad sin el Estado no podría garantizar esas funciones, en consecuencia el Estado no tiene funciones distintas de aquellas que interesan a la sociedad, sino que son las de la sociedad misma; los fines del Estado son los fines de la sociedad y los de ésta son los fines comunes de las personas que la forman, los intereses individuales y colectivos pueden existir claro está, y son defendidos espontáneamente, pero su existencia y efectividad, solo están garantizados por la norma jurídica obligatoria y, por tanto, coactiva en caso necesario, esa la misión del Estado, la de garantizar, mediante normas, la actuación de los fines generales en concepto lato (fines jurídicos).<sup>10</sup>

Ahora bien, su forma de Gobierno es de una República representativa, democrática, federal, compuesta de Estados libres

---

<sup>10</sup> Rafael Bielsa. Derecho Administrativo, tomo 1, pag. 151.

y soberanos, en todo lo concerniente a su régimen interior, pero unidos en una Federación, (artículo 40 constitucional).

El gobierno de la Federación esta constituido por los Poderes de la Unión: Ejecutivo, Legislativo y Judicial (las entidades federativas también tienen esta distribución), con diferentes potestades o competencias, derivadas de la Constitución, la competencia federal, la local y la esfera municipal.

La actividad del Estado es el concepto genérico que comprende toda actividad estatal, con independencia del Poder u órgano del Estado que la realice, y sus atribuciones y cometidos son conceptos específicos que se refieren a la actividad concreta de ciertos órganos del Estado, que les esta señalada por el orden jurídico

El objeto o finalidad básica que persigue el Estado, es el de coordinar los esfuerzos, recursos e instrumentos puestos a su servicio, para que conjuntamente con los particulares cumpla con la meta fundamental, que consiste en proporcionar el bienestar común para todos los habitantes del territorio nacional, o sea la satisfacción de las necesidades colectivas.

Ahora bien, las actividades que ejerce el Estado se realizan por conducto de las instituciones que en el marco de la legalidad a cada una de éstas le han sido conferidas diversas atribuciones específicas, a

efecto de que realicen el objeto para el que fueron creadas. Lo que significa que a cada una de las instituciones creadas por el estado les esta encomendada una actividad que le es propia, y cuyo marco legal lo es la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, que norma las actividades fundamentales, las cuales consisten básicamente en las encaminadas a la prestación de los servicios públicos que requieren sus pobladores, tales como educación, salud, seguridad pública, etc., mismos que se encuentran garantizados y previstos por la ley fundamental.

En efecto, para que materialmente sea posible que el Estado lleve a cabo las funciones que les son propias, así como las que se realicen por conducto de sus diversos órganos y cuyo fin sea el beneficio social, es indudable que requiere de bienes inmuebles de los que pueda usar y disponer, siempre y cuando la obtención de los mismos sea ajustada a la ley y procurando la mayor equidad entre la población en general.

Por ende, la realización de su objeto principal radica en eficientar y permitir el acceso de los diversos sectores de la población a los servicios públicos, para lo cual requiere de espacios propios que le permitan cumplir con su función administrativa.

A fin de dar por concluido el presente capítulo, me permito dar mi opinión en relación al tema tratado, la administración pública como cualquier ente jurídico, es también sujeto de derechos y obligaciones cuando en virtud de las facultades que la propia legislación le confiere actúa como sujeto de derecho privado principalmente y por lo tanto

**ESTA TESIS NO SALI  
DE LA BIBLIOTECA**

la propiedad de inmuebles que de tal modo adquiriera, son esencialmente con el fin de cumplir sus objetivos esenciales para la cual fue creada.

Pero, aún cuando cuente con su potestad de imperio para la adquisición de bienes muebles o inmuebles en propiedad, su actuar y función se rigen y tutelan en el marco de la legalidad, por lo tanto, es importante que cada órgano que integra la administración pública utilice los medios a su alcance para llevar a cabo sus cometidos pero siempre procurando que los beneficios que se otorguen a través de esta sean en un plano de igualdad y equidad y que se obtengan para bien de la colectividad a la que van dirigidos.

De esta manera, es preciso que los bienes inmuebles con los que actualmente cuenta la administración pública, sean regularizados y los que adquiriera se hagan conforme a la legislación aplicable en cada caso, ya que como así esta debidamente establecido, dichos bienes pasan a ser del dominio público de la federación o en su caso del dominio privado de la federación, de conformidad con lo dispuesto por la Ley General de Bienes Nacionales en la que se encuentran contenidos.

## **CAPITULO IV**

### **PROCEDIMIENTO JUDICIAL**

#### **4.1 PARTES.**

Desde el punto de vista etimológico, la voz parte proviene del sustantivo latino pars, partis, que corresponde a porción o fracción en nuestro idioma, en consecuencia, parte es porción componente de un todo, a su vez, no puede dividirse en menos de dos partes.

En los negocios jurídicos en general, se habla de partes para referirse a las personas que intervienen en ellos y que en tal virtud, adquieren derechos y reportan obligaciones. En el ámbito procesal el concepto de parte procesal que ha alcanzado el más amplio acogimiento por gran número de tratadistas, es la propuesta de Giuseppe Chiovenda, según la cual, son partes en el proceso, "aquel que pide en nombre (o en cuyo nombre se pide) la actuación de una voluntad de ley y aquel frente al cual esa declaración es pedida", de lo que se concluye que, actor es simplemente el que promueve una demanda y demandado es aquel contra quien esa demanda se endereza.

En términos generales, las leyes procesales como primer requisito precisan a las personas que pueden intervenir como partes en un juicio, ejemplo, el Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal en su primer artículo textualmente dispone lo siguiente:

*“Artículo 1. Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.*

*Podrán promover los interesados, por sí o por sus representantes o apoderados, el Ministerio Público y aquellos cuya intervención esté autorizada por la Ley en casos especiales.”*

Lo anterior, se refiere lógicamente a personas que en primer lugar cuenten con algún derecho por medio del cual requieran excitar al órgano jurisdiccional, pero que aparte tengan la capacidad jurídica para hacerlo, esto es que sean sujetos de derechos y obligaciones y que para el caso de no encontrarse en esa posición, su actuación se hará por conducto de sus representantes o apoderados.

La capacidad jurídica de las personas, tiene una íntima relación con el concepto persona en sí mismo, esto es, según los Códigos Civiles Federal y del Distrito Federal, precisa los dos tipos de personas que existen y que cuentan con capacidad jurídica, esto es, para la legislación existen personas, físicas y morales. pero en el caso de alguna incapacidad de las personas de las señaladas por ley, estas pueden ejercitar derechos por medio de sus representantes.

Para el tema específico de tesis, el juicio reivindicatorio de un bien inmueble, al respecto, la legislación civil establece claramente que para que una persona ejercite dicha acción, como requisito indispensable es el de que el actor no este en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar que éste tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado, presupuesto que se ha señalado en el capítulo de los elementos de la acción reivindicatoria.

Así las cosas, y en relación al tema del presente trabajo, encontramos que en cuanto a las partes en el juicio reivindicatorio, una de las partes, ya sea actor o demandado es la Federación, persona que en términos de ley es una persona moral pública, que se obliga y participa por conducto de aquellas personas a quienes la ley legítima para intervenir en juicio en su representación.

Las partes en un juicio, tal y como se ha citado anteriormente, son aquellas personas que tienen la capacidad y el derecho para hacerlo, por lo tanto su actuación en el mismo debe estar debidamente comprobada, lo cual tiene relación el presupuesto procesal probablemente más importante de un juicio, esto es la personalidad de las partes.

Por un lado, tenemos que por regla general en la reivindicación una de las partes es un particular, ya sea una persona física que actúa a nombre propio, una sociedad, una asociación, una asamblea de ejidatarios, etc, quienes en todo caso actúan por conducto de un representante o apoderado a quien se haya otorgado facultades suficientes

para intervenir en nombre y representación de las personas morales que representan, pero principalmente que el poder conferido a dichas personas se encuentre en vigencia y que no le haya sido suspendido o revocado.

En cuanto a la Federación, la dificultad que entraña la personalidad de las personas que la representan, generalmente es impugnada, ya que no obstante lo dispuesto por el artículo 25 del Código Civil para el Distrito Federal y Código Civil Federal, dispone que ésta también se puede configurar por disposición de ley, es un criterio con el que ni muchos juzgadores ni tratadistas se ponen de acuerdo, pero que sin embargo, pudiera resultar de fácil comprensión, ya que en estricto derecho el artículo 102.-A Constitucional establece que la representación en juicio por parte de la Federación, corresponde a la Procuraduría General de la República por conducto de los funcionarios del Ministerio Público Federal, no obstante lo anterior, es posible la intervención en juicio de los funcionarios a quienes las leyes respectivas otorguen dichas facultades, esto es el poder intervenir en defensa de los intereses de las entidades y órganos del gobierno que les correspondan.

Sin embargo, la personalidad de dichas representaciones, en muchos de los casos se ven impugnadas, dado que la federación y su representación, ya que tanto en la ley como en las diversas fuentes del derecho existe una grave ambigüedad y por lo tanto los juzgadores a quienes somete u juicio y en especial el tratado como tema, tampoco tiene criterios uniformes al respecto, a manera de ejemplo, se transcribe la siguiente jurisprudencia emitida por el pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que resulta representativa de la problemática

respecto la personalidad de la federación como parte, la cual se transcribe textualmente:

**“FEDERACION, PARTE EN LA CONTROVERSIA.-**  
*Siendo la Suprema Corte de Justicia, el órgano constitucional en quien esta depositado el ejercicio del Poder Judicial de la Federación, por mandato de la Carta Federal, es indudable que la fuente a que hay que acudir para determinar su competencia, tiene que ser la misma Constitución que en su artículo 105 se la atribuye de modo exclusivo para conocer de aquellos conflictos en que la Federación fuere parte; pero si se atiende al significado del vocablo “parte”, tomando sólo en su sentido etimológico, surgen dificultades, puesto que la Federación a veces interviene en asuntos en que notoriamente es ajena a las personalidades del actor y demandado, como acontece cuando, por medio del Ministerio Público, comparece en el juicio de amparo pues entonces, aunque dicho Ministerio Público es el genuino representante de la Federación, no puede decirse que está es parte, puesto que la revocación del acto, que se reputa atentatorio, no puede ser intentada por el Ministerio Público, ni es de él de quien se trata de obtener la reparación del acto, que es precisamente el objeto de la controversia, y la intervención que ahí toma obedece al interés directo de la Federación tiene en el respeto que deben guardar las autoridades para*

las garantías individuales, y algo semejante acontece en las contenciones de carácter fiscal. Las palabras "Federación" y "parte", tienen una significación antitética; la idea que nace de la palabra "Federación" es la de autoridad de poder, de dominio, de imperio, de facultad de imponer a otro determinada norma de conducta; en cambio "parte" significa personalidad que ocurre ante el poder público en demanda de justicia, en defensa de sus derechos; su actitud de plena subordinación a las decisiones del Poder Judicial, es incompatible con la que corresponde a cualquiera autoridad; **Pero la federación no reviste todas sus acciones con el carácter de autoridad, porque a veces le es indispensable ejercitar sus actividades en la misma forma que cualquier particular como cuando se trata de la construcción de obras del servicio público; ya que entonces no podría obtener ninguno de los servicios necesarios para esas construcciones a bases de actos de autoridad; sin duda obra, como poder cuando ordena la construcción, y cuando aprueba o desaprobar los actos de los que la han realizado, pero no puede actuar como autoridad cuando contrata la adquisición de materiales, la compra de maquinaria, la contratación de la mano de obra, etc.; porque entonces no ordena ni compele y sus actos carecen de la idea de mandato imperativo e ineludible, y entonces tales actos dan nacimiento a derechos y obligaciones de la misma naturaleza de los que se derivan de relaciones entabladas entre particulares, y sería injusto que las**

personas privadas no estuvieran en el mismo plano jurídico con la Federación y que los actos de ésta no pudieran ser discutidos ante las autoridades judiciales; de donde se concluye que la Federación es parte en cualquier controversia judicial, que tienda a fijar los derechos y las obligaciones surgidas con motivo de esos actos, y que no sea un absurdo suponer que la Federación pueda ser parte, no obstante la contradicción que existe entre el significado de los ya dichos vocablos "Federación" y "parte". **La Federación puede ser parte en una controversia judicial en tres circunstancias distintas: primera, cuando hay mandato expreso de la ley que así lo determine, aún cuando no demande ni se le demande, como por ejemplo, en los juicios de amparo; segunda, cuando por mandato expreso del legislador, debe discutir ante los tribunales actos que la afecten directamente y que haya llevado a cabo en ejercicio pleno de su autoridad y que propiamente obrando, no deberían ser discutidos, sino desde el punto de vista constitucional y para los efectos del amparo, pero hace así por voluntad expresa del legislador y para mayor justificación de sus procedimientos, como sucede en los asuntos fiscales y de nacionalización de bienes, y tercera, cuando fuera de todo ordenamiento legal que así lo exprese, su actuación no puede revestir otro carácter que el de un particular en cualquiera cantidad judicial, porque se trate de obligaciones nacidas en sus**

relaciones con los particulares, y sin la característica que corresponde a todo mandato de la autoridad. Establecido ya que la Federación puede ser parte ante los tribunales, sólo queda fijar cuándo toca el conocimiento de la controversia, de modo exclusivo, a la Suprema Corte de Justicia, y estudiando los antecedentes históricos del artículo 105 de la constitución vigente, puede concluirse que en toda controversia judicial en que se discutan derechos y obligaciones, que a la Federación correspondan y que provengan, ya de actos contractuales, ya de disposición de la Ley, ajenas a las que rigen los contratos, pero relativas o relaciones con la Federación, y en las que se ve en la necesidad de mantenerse en un plano de completa igualdad con los particulares, la Suprema Corte de Justicia debe conocer del caso en única instancia, sin excepción alguna. Podrá objetarse que semejante interpretación dará lugar a que sean numerosos los casos en que el Tribunal máximo tenga que intervenir, pero esto debe contestarse que la interpretación de la leyes por los tribunales, no es obra de legislación y que dicha interpretación debe limitarse a procurar la más exacta aplicación de la ley, cualquiera que sea los efectos que pueda producir<sup>o</sup>.

QUINTA EPOCA, PLENO, SEMANARIO JUDICIAL DE  
LA FEDERACION, TOMO XLII, PÁGINA 395.

No obstante lo anterior, y pese a que dicho criterio jurisprudencial corresponde al año de 1934, la problemática subsiste actualmente, ya que en épocas recientes se a hecho valer la tesis te jurisprudencia que a continuación se enuncia:

**“COMPETENCIA FEDERAL, SE SURTE CUANDO EN UNA CONTROVERSIA SEA PARTE LA FEDERACION, ENTENDIDA ESTA COMO EL ENTE JURIDICO DENOMINADO ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.-** *Establece el artículo 104, fracción III constitucional, que los tribunales federales conocerán de la controversias “En que la Federación fuese parte”. En este precepto el término Federación no esta utilizado como forma de gobierno ni como órgano federal con facultades específicas, sino como la nación misma, es decir, como la agrupación humana que con su poder soberano se organiza jurídica y políticamente a través del Derecho para dar vida a la persona moral denominada Estados Unidos Mexicanos, con todos sus elementos: población, territorio y poder público, que abarca tanto al orden federal, que impera sobre todo el territorio, como a los ordenes locales, que velan sobre el territorio específico de cada entidad federativa. El Estado Mexicano actúa o ejerce las diversas funciones en que se desarrolla el poder público a través de órganos estatales que en su conjunto constituyen el gobierno federal, con jurisdicción en todo el país, o bien los gobiernos en cada entidad federativa, pero es el primero el que*

además de ejercer las funciones que le corresponde dentro de la distribución de competencias, asume la representación de la nación. Lo anterior no implica que se identifiquen el Estado Mexicano y el gobierno federal; éste se constituye sólo por los órganos a través de los cuales aquella persona moral de derecho Público con sustancialidad jurídica y políticas propias **ejercita en el ámbito federal el poder público de que esta investido aún cuando posee la representación de dicho estado, no es el Estado mismo.** Por tanto, para que se surta la competencia de los tribunales federales según lo dispuesto por la fracción III del artículo 104 constitucional, se requiere que sea parte en la controversia de la nación el Estado federal mexicano como ente de derecho, con personalidad jurídica y política propias, que abarca el orden total, dentro del cual, se incluye el Federal y los locales. No basta por tanto, que en la controversia sea parte alguno de los poderes de la unión o algún órgano de los mismos con motivo del ejercicio de las facultades y atribuciones que conforme al sistema competencial establecido les corresponda, pues en este supuesto el sujeto en la controversia es el órgano de gobierno más no la entidad Estados Unidos Mexicanos, sin que puedan identificarse. En cambio, cuando alguno de los poderes u órganos federales intervienen en el juicio, no como tal sino como representantes de la nación, su conocimiento compete a los tribunales federales porque es parte el estado

*mexicano y no el poder u órgano que sólo lo representa.*

*Octava Epoca, Tercera Sala, Gaceta del Seminario Judicial de la Federación, Tomo 59, Noviembre de 1992, Tesis 3ª/J 22/92, página 18.*

Sin embargo, y a manera de conclusión, dicho criterio jurisprudencial, ha obtenido en muchas de las veces en que se hace valer, resultados positivos para impugnar la personalidad de quienes representan a diversos órganos de la administración pública, aún cuando se trata de una tesis aplicable para situaciones de competencia, pero esto en mi opinión, resulta obviamente absurdo querer aplicarlo para impugnar la personalidad de los funcionarios que en el ámbito de sus facultades pueden y deben intervenir en defensa de los intereses que representan.

#### **4.2 COMPETENCIA JURISDICCIONAL.**

La competencia, encuentra su raíz etimológica en las voces latinas *competentia*, *relación* *proposición*, *aptitud*, *apto*, *competente*, *conveniencia*. En castellano se usan como sinónimos los vocablos: *aptitud*, *habilidad*, *capacidad*, *suficiencia*, *disposición*.

En un sentido jurídico general, se alude a una idoneidad atribuida a un órgano de autoridad para conocer o llevar a cabo determinadas funciones o actos jurídicos, sin embargo, en un sentido más

técnico y especializado del derecho judicial y del derecho procesal, o mejor aún, de la llamada teoría general del proceso, la figura de la competencia debe entenderse en un sentido más restringido que el ya mencionado.

La competencia como concepto específico, obedece a razones prácticas de distribución de esa tarea de juzgamiento, entre los diversos organismos judiciales, en la actualidad se ha establecido un sistema informático de turno judicial por el que el demandante debe presentar el escrito por el cual se inicia un procedimiento ante la oficialía de partes común a los juzgados de la rama de que se trate, para ser turnado al juzgado que corresponda.

En todas las legislaciones procesales vigentes, generalmente se establece la competencia de cada juzgado o tribunal, a manera de ejemplo y para adecuarlo al tema del presente apartado se señalan las siguientes, en el Título Tercero, Capítulo I del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, están contenidas en sus artículos del 143 al 169 las reglas generales y específicas de la competencia, asimismo, en el Título segundo Capítulo I del Código Federal de Procedimientos Civiles, en sus artículos del 12 al 38 se establecen las bases que norman la competencia jurisdiccional, las que de manera genérica señalan al respecto lo siguiente.

La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio, esto es, la materia se refiere a la naturaleza jurídica del conflicto objeto del litigio, o por razón de la

naturaleza de la causa, o sea de las cuestiones jurídicas que constituyen la materia litigiosa del proceso y la que se atribuye a las diversas ramas del derecho sustantivo. Por territorio, es el ámbito espacial territorial en cuya esfera de acción pueden producirse los actos y sus efectos jurídicos, en cuanto a la distribución territorial de la competencia entre los diversos órganos judiciales. La cuantía, gira en torno al monto pecuniario de los litigios a ventilarse y el grado, significa cada una de las instancias que puede tener un juicio o el lugar que ocupa un órgano jurisdiccional en el orden jerárquico de la administración de justicia, o sea emplea la palabra grado como sinónimo de instancia.

De manera específica, los juicios reivindicatorios en los que sea parte como actora o demandada la Federación, deben de ventilarse y ser competencia exclusiva de tribunales federales su ámbito competencial, no obstante, de conformidad con lo dispuesto en la fracción I del artículo, 104 Constitucional, también es posible la concurrencia, a elección del actor de jueces o tribunales del fuero común, para conocer de juicios como los que son base del presente trabajo, pero únicamente cuando dichas controversias sólo afecten intereses particulares, lo anterior obedece a las siguientes razones:

**a).- El artículo 5° de la Ley General de Bienes Nacionales, dispone expresamente la sujeción exclusiva de jurisdicción de los poderes federales en relación a los bienes del dominio público.**

b).- El artículo 7° de la ley citada en el punto anterior, establece de manera específica la competencia de los Tribunales de la Federación para conocer y resolver de los juicios civiles, penales o administrativos, así como de los procedimientos judiciales no contenciosos que se relacionen con bienes nacionales, sean del dominio público o de dominio privado.

c).- El artículo 104, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece la competencia de los Tribunales Federales de todas aquellas controversias en que la Federación fuese parte.

d) El artículo 53, fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial Federal, establece la competencia de los juzgados civiles cuando se afecten bienes de propiedad nacional, no obstante se reitera la concurrencia de juzgados del fuero común, en caso de que sólo afecten interés del particular.

e) Asimismo, la jurisprudencia y la doctrina reafirman la competencia federal cuando se afecten bienes de la Federación, misma que a manera de ejemplo se citan algunas tesis jurisprudenciales relativas al presente inciso:

**"FEDERACION. CUANDO ES PARTE  
(REIVINDICACION DE FINCAS URBANAS). Si se**

*demanda la reivindicación de una finca rústica, así como la nulidad de un título de propiedad otorgado a favor del demandado por la Secretaría de Agricultura y Ganadería sobre dicha propiedad, y el juicio fue denunciado a petición del demandado a la Secretaría mencionada, no se surte en el caso la competencia exclusiva de la Suprema Corte de Justicia para conocer del juicio aludido, en los términos del artículo 105 de la Constitución General de la República; pero como existe intereses, s por parte de la Federación en el propio caso, dado que el título que fue expedido por la Secretaría de Agricultura y Ganadería al demandado, es el que se señala como motivador del juicio reivindicatorio, y por ello se denunció el pleito a la mencionada Secretaría, el conocimiento del asunto corresponde, de acuerdo con lo prevenido en las fracciones II y VII del artículo 43 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, y los artículos 18 y 24, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles, al Juez de Distrito respectivo".*

*Sexta Epoca, Instancia: Pleno, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: VII, Primera Parte, página: 59*

**"REIVINDICACION. PRESCRIPCION POSITIVA DE UN PREDIO EXPROPIADO POR EL GOBIERNO FEDERAL. COMPETENCIA.** *Independientemente de lo pactado en el contrato respectivo, como la*

*competencia para conocer de la demanda en que se reclama la prescripción positiva de un predio expropiado por el gobierno federal y que a la postre fue fideicometido, se surte en favor de un juez de Distrito en materia civil, en términos de lo dispuesto por el artículo 43, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, toda vez que se trata de un juicio que afecta bienes de propiedad nacional, es incuestionable que si se contrademanda la reivindicación de dicho inmueble es el propio juez federal mencionado quien se encuentra legalmente facultado para conocer de la reconvencción, según la norma contenida en el artículo 21 del Código Federal de Procedimientos Civiles, el cual dispone que "en caso de reconvencción, es juez competente el que lo sea para conocer de la demanda original", principio que lógicamente tiene por objeto evitar que lleguen a dictarse resoluciones contradictorias acerca de dos o más acciones que por provenir de una misma causa guarden conexidad".*

*Séptima Epoca, Instancia: Pleno, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: 199-204 Primera Parte, página: 113*

No obstante lo antes descrito, en muchos de los casos los particulares ejercitan su acción reivindicatoria en fuero cuya competencia es local, y contra cualquier excepción opuesta o defensa que se haga valer al respecto, los juzgados locales muchas de la veces determinan

aceptar su competencia para conocer de dichos juicios, haciendo valer las partes y resolviendo los juzgadores en aplicación indebida principalmente de los artículos 104, fracción I de la Constitución Política y el 53, fracción III, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, sin embargo, en mi particular opinión, dichos preceptos resultan infundados e improcedentes, dado que se estaría en el supuesto de una concurrencia de competencias, lo que indudablemente no es válido, ya que el requisito indispensable para que se surtiera el mismo, lo es el hecho de que el ejercicio de las acciones fundadas en esos artículos, dispone que serán aplicables cuando sólo afecten intereses particulares, lo que indudablemente es inoperante, si tomamos en cuenta que el motivo esencial de los juicios que se controvierten, son bienes inmuebles que obviamente afectan los intereses patrimoniales de la federación.

A fin de concluir el presente apartado, me permito expresar la opinión de esta ponente, en el sentido de considerar que efectivamente, en términos de ley, en los juicios reivindicatorios en los que la Federación sea parte, ya sea como actora o demandada, son competencia de los tribunales federales conocer y resolver los mismos, aplicando por ende la legislación sustantiva y adjetiva federal que le es propia.

#### **4.3 ACCION, EXCEPCIONES Y DEFENSAS.**

Respecto a la acción procesal, se reitera lo señalado en el primer punto del capítulo I del presente trabajo de tesis, en el sentido de que la misma, es un derecho abstracto de obrar procesal, de carácter

público, cívico y autónomo, que se concretiza con el ejercicio de un derecho que considere tener una persona física o moral y que le ha sido transgredido, para que con la intervención de los órganos jurisdiccionales competentes le sea restituido.

En específico, la acción reivindicatoria, tal y como se ha expresado a lo largo de la presente exposición, es un derecho real que corresponde ejercitarla a quien sea el dueño de la cosa, pero que la posesión de la misma la detente otra persona, la que una vez acreditados fehacientemente los elementos de dicha acción, como son, la propiedad de la cosa con justo título, la posesión por parte del demandado y que la misma no sea derivada de un derecho personal, su efecto será que el juzgador declare que el actor tiene el dominio sobre la cosa y se la entregue el demandado con sus frutos y accesorios.

Además de los preceptos constitucionales, legales y doctrinales que se han mencionado con antelación, se transcriben algunas de las principales tesis que se aplican al respecto en este tipo de juicios:

**“ACCION REIVINDICATORIA. HECHOS QUE LA FUNDAN, NO TIENE QUE EXPRESARSE NECESARIAMENTE, QUE EL PREDIO DEL ACTOR SE ENCUENTRA ENCLAVADO EN EL INMUEBLE DEL DEMANDADO.** *Quien ejercite la acción reivindicatoria, deber expresar los hechos relativos a los tres elementos que la integran, es decir, la propiedad del bien reclamado, la posesión del mismo*

*por parte del demandado y la identidad del predio de que se trata, a fin de que en su oportunidad bs demuestre. Esto es, el actor esta obligado a narrar hechos fundatorios de la demanda, pero no a expresar la circunstancia relativa a que el predio cuya reivindicación pretende, se encuentra o no enclavado dentro de la superficie del inmueble propiedad del demandado, pues no es un hecho que necesariamente deba externar en la demanda, en virtud de que se trata en esencia de un dato o circunstancia a dilucidar, que encuadra dentro del tercer elemento de la acción reivindicatoria; o sea que si el predio cuya reivindicación se pretende se encuentra o no enclavado en el inmueble de la demandada, es una cuestión propiamente materia de prueba dentro del procedimiento, tendiente a demostrar la identidad del bien, pero no es un hecho que necesariamente deba precisarse en la demanda”.*

*Novena Epoca, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: I, Mayo de 1995, tesis: VI.2o.4 C página 329.*

**“ACCION REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.** *La reivindicación compete a quien no esta en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue al demandado con sus frutos y acciones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a).- La propiedad*

*de la cosa que reclama; b).- La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c).- La identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cual es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrar por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley".*

*Octava Epoca, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo: 53, Mayo de 1992, Tesis: VI.2o. J/193, página 65*

Las excepciones son en sentido abstracto, el poder que tiene el demandado para oponer, frente a la pretensión del actor, aquellas cuestiones que afecten la validez de la relación procesal e impidan un pronunciamiento de fondo sobre dicha pretensión (cuestiones procesales), o aquellas cuestiones que por contradecir el fundamento de la pretensión, procuran un pronunciamiento de fondo absoluto (cuestiones substanciales) y estas pueden ser dilatorias y perentorias, es decir, las primeras pretender paralizan el ejercicio judicial y las segundas destruir las acciones y por otra parte, las defensas que se hacen valer en un procedimiento judicial se apoyan en hechos que por sí mismos excluyen la acción.

En cuanto a las excepciones y defensas, corresponde a la parte demandada o en su caso al que conteste la reconvención,

oponerlas, a fin de que, una vez debidamente emplazadas las partes en el juicio de la demanda en su contra, conteste los hechos, oponiendo excepciones procesales o legales, haciendo valer sus defensas, de manera fundada y en el momento del ofrecimiento de pruebas aportar aquellas con las que cuente o a las que procesalmente tenga derecho a ofrecer, para controvertir la acción reclamada, a efecto de quedar absuelto de las prestaciones que le sean reclamadas.

En términos generales, las diversas leyes procesales en materia civil, establecen como excepciones procesales, las que establece en su artículo 35 el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en vigor, las que se nombraran haciendo una breve referencia en cuanto a la aplicación e importancia que tienen con respecto a la acción reivindicatorio motivo del presente trabajo:

**a) La incompetencia del juez:** Esta excepción, de manera específica ha sido comentada en el inciso de incompetencia tratado en el punto 4.2 del presente capítulo, dada la importancia que reviste en este tipo de juicios reivindicatorios la misma y que tal y como ha sido citado, se opone como excepción en cuanto a la incompetencia de los fueros ante los que se ventila, esto es, deben ser competentes cuando es parte la Federación los juzgados federales para conocer este tipo de asuntos.

**b) La litispendencia:** Esta excepción se refiere al caso en el que el juicio que se controvierte esta siendo tramitado en un proceso anterior, en el que existe identidad entre las partes, en las acciones

deducidas y en los objetos reclamados cuando las partes litiguen con el mismo carácter, debiendo precisarse al oponerla, el juzgado donde se tramita el primer juicio y su efecto, será el de sobreseer el segundo procedimiento. En cuanto a la los juicios reivindicatorios en pocas ocasiones se opone dicha excepción.

**c) La conexidad de la causa:** esta excepción se refiere al caso en que también hay un juicio anterior en otro juzgado, pero en el que se dan los siguientes supuestos, la identidad de personas y acciones, aunque las cosas sean distintas; identidad de personas y cosas, aunque las acciones sean diversas; acciones que provengan de una misma causa, aunque sean diversas las personas y las cosas e identidad de acciones y de cosas, aunque las personas sean distintas y su efecto es el que se acumulen dichos juicios el segundo con el primero para que sean resueltos en una misma sentencia. Esta excepción usualmente es pocas veces opuesta en este tipo de asuntos.

**d) La falta de personalidad del actor o del demandado, o la falta de capacidad del actor.** Esta excepción también ha sido más detalladamente expuesta en el inciso 4.1 del presente capítulo, y esta generalmente es una excepción que es utilizada frecuentemente y especialmente en el juicios reivindicatorios en los que sea parte la federación.

**e) La falta de cumplimiento del plazo, o de la condición a que esté sujeta la obligación, el orden, la división y la excusión.** esta excepción se refiere y se opone principalmente en materia

mercantil o civil en contratos, dado que se opone cuando el demandado argumenta que se incumplieron con requisitos para que se diera el cumplimiento efectivo de las prestaciones que se reclaman y su efecto será dejar a salvo el derecho, para que se haga valer cuando cambien las circunstancias que afectan su ejercicio, en el caso de juicios reivindicatorios probablemente nunca sea argumentada como excepción.

**f) La improcedencia de la vía.-** Esta excepción consiste básicamente en la oposición que hace del tipo de juicio que interpuso el actor y se debe en todo caso a la total impericia del abogado del mismo en el caso de juicios reivindicatorios, por lo que es poco probable que se haga valer en este tipo de asuntos, además de que su efecto es de que cuando se declare la improcedencia de la vía, se continúe el procedimiento en la vía procedente, declarando la validez de lo actuado, sin perjuicio de la obligación del juez para regularizar el procedimiento.

**g) La cosa juzgada.-** Con esta excepción se hace del conocimiento del juez ante el que se actúa que las pretensiones del actor ya fueron planteadas en un juicio anterior y en el que se dictó sentencia definitiva y en el que haya sido declarada ejecutoriada la misma, esta excepción, en el caso de juicios reivindicatorios es hecha valer por la demandada en un mayor grado que las pocos usuales.

Las excepciones citadas con anterioridad son las denominadas procesales y a excepción de la incompetencia del juzgado, con

ninguna se suspende el procedimiento y son consideradas dilatorias, por lo que las demás que se argumenten serán perentorias.

No obstante, y de otras excepciones no procesales que se oponen y defensas que se hacen valer en juicios reivindicatorios son principalmente las siguientes:

a) Como defensa, la falta de acción de la parte actora, la que generalmente se traduce en la de que el actor no acredita los extremos de sus pretensiones con el documento base de su acción, esto es, que el título, escritura, resolución judicial o contrato que presente, no sea lo suficientemente apto para reclamar las pretensiones que deduce, ejemplo; si presenta una escritura inscrita ante el Registro Público de la propiedad que le corresponda o un contrato privado de compra venta del inmueble que reclama, no obsta para que estos puedan ser objetado desde su validez, autenticidad o contenido y por otra parte, si presenta una resolución de carácter judicial por medio de la cual se obtuvo la propiedad de un predio, esta también puede ser objetada si se acredita que se tiene un mejor derecho para desvirtuarla, ya que en un procedimiento ante la federación existen casos documentados de que hay particulares que han substanciado juicios de prescripción positiva para que sea declarado como propietario el actor, en los que al parecer cumplió con los requisitos señalados por ley, pero viciados los mismos de nulidad, debido a que si la federación en el juicio reivindicatorio acredita que el bien inmueble motivo de la controversia, es un bien del su dominio público o privado, estos en términos de ley son imprescriptibles, inalienables e inembargables.

b) Otra excepción que generalmente se opone en este tipo de juicios, es la de prescripción adquisitiva o positiva, estando en posibilidad tanto el actor como el demandado de hacerla valer como excepción o como acción, y en el primer caso se intenta con el fin de contradecir, repulsar o destruir la acción reivindicatoria y su efecto sería en caso de quedar acreditada, el de absolver al demandado de las prestaciones reclamadas y no una declaración en el sentido de haber adquirido la propiedad sobre el inmueble en controversia, dado que esto sería propio cuando se intentara en vía de acción, para que dicha excepción resulte procedente en juicio, el demandado debe acreditar fehacientemente los siguientes supuestos; primero: que esta en posesión de la cosa, segundo: que tal posesión tiene todos los elementos que establece la ley para adquirir por prescripción, esto es que ha estado en posesión del bien de manera pacífica, continuada y por un término de cinco años si es de buena fe y diez años si es de mala fe, en concepto de dueño y finalmente que acredite la causa generadora de la posesión la cual es el título apto para trasladarle el dominio pero este no debe de ser derivado.

En apoyo de los argumentos vertidos con antelación, respecto a las excepciones y defensas del demandado, cito algunas tesis jurisprudenciales que resultan aplicables:

**“ACCION REIVINDICATORIA. TITULO INSUFICIENTE.** *En el ejercicio de la acción reivindicatoria no basta que se diga que el reivindicante es propietario del predio que trata de*

*reivindicar, sino que debe demostrarse que quien le transfiere la propiedad era a su vez propietario; por lo que si el actor no presenta con su demanda sino su escritura de última adquisición del inmueble objeto de la reivindicación, y no las de sus causantes aun cuando las exhiba después, no da oportunidad a la parte reo de defenderse con toda amplitud".*

*Novena Epoca, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: I, Mayo de 1995, Tesis: VI.2o.15 C, página 329.*

**"ACCION REIVINDICATORIA. ALCANCE DE LA JURISPRUDENCIA NUMERO 32, PUBLICADA EN LAS PAGINAS 56 Y 57 DEL APENDICE AL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION 1917-1988, CUANDO EL DEMANDADO HACE VALER LA USUCAPION.** *La determinación de la condición de dominus que debe revestir el accionante en toda reivindicación, es exigida sine que non por la ley, de manera que quien la ejercite tiene la obligación de aportar la prueba de su derecho que se realiza acompañando los respectivos títulos de dominio. De allí que nuestra ley, y nuestro más alto tribunal de justicia, se preocupen por distinguir entre la reivindicación que es intentada según que el reivindicante tenga un título de propiedad y el demandado no tenga ninguno. A falta de prueba absoluta de la prescripción, todo lo que podría exigirse del reivindicante es la prueba de un*

derecho mejor más probable que el demandado. De allí que se hayan contemplado las situaciones en que el accionante es el único que acompaña títulos posteriores o anteriores a la posesión del demandado y en las que ellos son presentados por ambas partes litigantes. Si bien la ley no admite que puedan existir dos posesiones distintas sobre una misma cosa, en los hechos puede suceder que haya dos o más titulares sobre ella. En esta hipótesis, también, se ha regulado cual de ellos debe ser preferido. Pero estas reglas, relativas a la acción reivindicatoria, son independientes a la usucapión. En este supuesto no se pretende enfrenar el título del poseedor al del propietario para determinar cual debe prevalecer; únicamente se trata de establecer que el título del poseedor es en concepto de dueño, y que, por tanto, junto con otros requisitos, acredita que el poseedor se ha convertido en propietario”.

Octava Epoca, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: XIII-Abril, página: 317

**“PRESCRIPCIÓN POSITIVA COMO EXCEPCIÓN. EFECTOS.** Si la parte demandada, en diverso juicio opuso la excepción de prescripción positiva y obtuvo fallo absolutorio, de ningún modo significa que dicha sentencia cree algún derecho a su favor sobre el inmueble que se reclama en reivindicación, como hubiese sido el caso de haber reconvenido ese mismo

*derecho, ya que la excepción sólo tiene por efecto destruir la acción y no el que se establezca o declare la existencia de algún derecho".*

*Novena Epoca, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: V, Marzo de 1997, Tesis: XVI.2o.10 C, página 834*

A fin de dar por concluido el presente inciso, es pertinente mencionar que al ejercitar una acción, el actor deberá necesariamente exhibir los siguientes documentos:

**a)** El poder con el que se acredite la personalidad del que comparece en nombre de otro, o el documento con el que se acredite el carácter del litigante en caso de tener representación legal de otra persona o corporación.

**b)** Los documentos originales en los que el actor funde su acción y el demandado sus excepciones, así como todos aquellos que servirán como pruebas de las partes.

Posterior a la demanda y su contestación, no les serán admitidos a las partes en juicio otros documentos, a excepción de aquellos considerados como supervenientes o de los que no tenían conocimiento.

Como conclusión y en mi opinión personal, tanto la acción ejercitada como las excepciones opuestas en la demanda y la contestación de demanda, así como las pruebas documentales que se exhiban para ambos casos, son de vital importancia durante la tramitación del procedimiento judicial, por lo que al promover una demanda como al contestarla, el actor y el demandado deben de asesorarse de profesionales que coadyuven a las partes en la substanciación del juicio, con los elementos con los que se cuente de prueba a fin de quien acredite un mejor derecho obtenga una resolución justa, evitando con esto, que aún cuando se pudiera tener las suficientes prueba, una ineficaz defensa pudiera perjudicar a cualquiera de las partes.

#### **4.4.- PRUEBAS.**

El concepto de prueba proviene del latín *probo*, bueno, honesto y *probandum*, recomendar, aprobar, experimentar, patentizar, hacer fe.

En sentido amplio, se designa como prueba a todo el conjunto de actos desarrollados por las partes, los terceros y el propio juzgador, con el objeto de lograr la obtención del cercioramiento judicial sobre los hechos discutidos y discutibles, asimismo, pruebas son los medios, instrumentos y conductas humanas, con las cuales se pretende lograr la verificación de las afirmaciones de hecho.

En términos generales, las diversas disposiciones procesales en vigor, permiten a las partes en el juicio hacer valer cualquier prueba, sin más limitaciones de que las pruebas no estén prohibidas por la ley, ni sean contrarias a la moral y que tengan relación con los hechos controvertidos.

A partir de los supuestos antes citados, se aceptan cualquier prueba, ya sea que provenga de personas, cosas o documentos, en el entendido que sólo los hechos están sujetos a prueba, así como los usos y costumbres en que se funde el derecho y ni la prueba en general ni los medios de prueba establecidos por la ley son renunciables.

Cabe destacar al respecto, que las propia legislación adjetivas disponen que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado de sus excepciones.

Por otra parte los medios de prueba que la ley reconoce de manera genérica son los siguientes:

**a) La confesión.-** La que básicamente consiste en absolver posiciones mediante el cuestionario que en sobre cerrado ha sido ofrecido por la oferente de la prueba para que en el momento de su desahogo, la parte absolvente conteste las que fueron calificadas de legales por el juzgador, de una manera categórica, ya sea en sentido afirmativo o negativo, estando en posibilidad de agregar las explicaciones que considere

necesarias, en caso de se que legalmente citada, la parte absolvente no se presentara sin justa causa o se negare a declarar, se le tendrá por confeso de las posiciones que se le formulen.

Esta prueba resulta de singular importancia, dado que la confesión no sólo aplica al absolver posiciones, dado que la confesión puede ser tácita o expresa y se puede hacer además, al contestar la demanda o en cualquier acto del proceso.

En relación a los juicios reivindicatorios en los que la federación es parte, dicha prueba reviste la particularidad de que por las características de quienes la representan, para el desahogo de dicha probanza se hace mediante oficio para que vía de informe sean contestadas las posiciones formuladas y calificadas de legales.

**b) Los documentos públicos.-** Estos se refieren a aquellos documentos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de la fe pública y los expedidos por funcionarios públicos, en el ejercicio de sus funciones y su calidad se demuestra por la existencia regular, sobre los documentos, de los sellos, firmas u otros signos exteriores que, en su caso, provengan de las leyes, (artículo 129 del Código Federal de Procedimientos Civiles).

Si esta prueba no es objetada en su oportunidad ni cuestionada en cuanto a su autenticidad, hace prueba plena y reviste una trascendental importancia dado que en relación al tema del presente trabajo, el documento base de la acción y de las excepciones opuestas, se trata de un documento público, esto es generalmente es la exhibición de la escritura, título de propiedad o resolución judicial expedidos por o ante funcionario que tiene fe publica, esto es, documento debidamente certificado ya sea por el Registro Público de la Propiedad, el notario público ante quien se efectuó la protocolización de los actos que se hacen valer, o en su caso, la certificación del juzgado del cual derive la sentencia y con base en la cual se emita la declaratoria de propiedad del bien que se controvierte.

**c) Documentos privados.-** Estos se refieren a todos aquellos documentos que por exclusión no contengan los requisitos que se disponen para ser considerados públicos, pero que las partes tengan en su poder para acreditar por parte del actor, su acción y del demandado sus excepciones, o en su caso, para desvirtuar cualquiera de los hechos controvertidos, los que dentro del procedimientos judicial deberán de ser exhibidos en original, siendo subsanable tal omisión vía requerimiento judicial para su compulsas en el lugar en el que se encuentren.

En el caso de las documentales privadas, estas son también de importancia en los juicios reivindicatorios, pues en muchos de los casos, se trata básicamente de los únicos documentos que tiene en su poder alguna de las partes, pero que administradas con otras pruebas pudieran ser de utilidad para el efecto que se persigue.

d) La prueba pericial.- Esta consiste fundamentalmente en los dictámenes periciales, elaborados y dictaminados obviamente por experto en la materia de que se trate y que cuente con título en la ciencia o arte a dictaminar y que en el caso de juicios reivindicatorios, especialmente los dictámenes que se requieren, son esencialmente de dos tipos, las emitidas por ingenieros topógrafos y arquitectos y en un menor número las grafoscópicas por lo que hace a la autenticidad de los documentos que se exhiben como prueba.

Cualquiera de las partes en juicio, puede ofrecer la prueba pericial, pero en el caso de que sólo una parte la ofrezca, la ley concede a la otra la oportunidad de adicionar el cuestionario al que habrán de sujetarse los peritos y en su caso nombrar uno de su parte, dichos dictámenes generalmente son discrepantes entre sí, siendo entonces necesario un nuevo dictamen emitido por un perito tercero en discordia, ya sea propuesto por alguna de las partes o bien designado por el juzgador.

Esta prueba es de vital importancia en los juicios reivindicatorios, toda vez que, con la prueba pericial se comprueba básicamente la identidad plena entre el inmueble reclamado por el actor y el que se encuentra en posesión del demandado, con lo que quedaría plenamente acreditado uno de los elementos de dichos juicios, como lo es la identificación del bien reclamado.

**e) El reconocimiento o inspección judicial.** Esta prueba se refiere a la inspección solicitada por cualquiera de las partes, que se practica por el juzgador o por el personal facultado por el juzgado para llevarla a cabo, esto es, un reconocimiento que se hace para acreditar principalmente para aclarar o fijar hechos que pudieran resultar poco claros en relación a los bienes que se reclaman, p.e. la ubicación, localización, las medidas o colindancias, etc del inmueble motivo de la controversia. Esta prueba, en el tipo de juicios a que se hace referencia, es en gran medida utilizada para esclarecer diversos puntos que al juzgador servirán a la momento apreciar el cúmulo de pruebas y de emitir su sentencia.

**f) La testimonial.** Esta se refiere al testimonio de toda aquella persona que tenga conocimiento de los hechos que deban de ser probados, los que en caso de ser requeridos como testigos por cualquiera de las partes, están obligados a declarar.

La participación de los testigos se hace de acuerdo a los interrogatorios que de manera verbal y directa les serán formuladas a los testigos citados legalmente para su desahogo, el que por cada testigo se llevara a cabo separada y sucesivamente. Esta prueba, al igual que la confesional, en el caso de funcionarios públicos será rendida por medio de oficio. Siendo asimismo utilizada en gran medida por las partes en los juicios reivindicatorios.

**g) De los demás elementos de prueba; fotografías, escritos, y en general cualquier cosa aportada por los**

**descubrimientos de la ciencia.** Estas pruebas sirven como elemento de convicción en el ánimo del juzgador, los que en caso de considerarse necesario se solicitara el dictamen de algún perito, en el caso de juicios reivindicatorios probablemente lo más utilizado sean las fotografías aéreas dependiendo del asunto, ya que su costo resulta elevado, en estos casos para el desahogo de la prueba correspondiente, es indispensable que la oferente de la probanza aporte en su caso el material mediante el cual puedan ser diligenciadas.

**h) Las presunciones.** Esta prueba consiste esencialmente en las conclusiones derivadas del razonamiento lógico jurídico a que llega el juzgador, basándose para ello en la deducción o inducción de aquellas pruebas de las que no es posible sostener la certeza, la presunción puede ser legal y humana. Por lo que respecta a las presunciones legales son las que están expresadas por ley y pueden ser clasificadas de dos formas; las presunciones absolutas o *juris et de jure* y las relativas o *juris tantum*, esta prueba es la que se hace valer en invariablemente todo tipo de juicios.

De manera genérica, se a dado un breve esbozo de las pruebas que la ley reconoce como tales y las que se refieren a todos aquellos medios de convicción con los que cuentan las partes para hacer valer su respectivo derecho, pero aunado a dichos medios de prueba y a su respectivo desahogo, se encuentra la valuación de estas, la que corresponde al juez efectuar, contando con las más amplias facultadas que le da la ley su sapiencia y experiencia para ello, teniendo asimismo la más amplia libertad para analizarlas conjuntamente y determinar el valor de las mismas, sujetándose sin embargo a excepciones como el caso de los documentos

públicos, los que hacen prueba plena. Sirve de apoyo al presente inciso de pruebas, las siguientes tesis de jurisprudencia que al efecto se citan:

**“ACCION REIVINDICATORIA, PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA, LA PRUEBA IDONEA ES LA PERICIAL.** *La confesión que la demandada hace al contestar la demanda, de admitir tener la posesión derivada del bien inmueble objeto de la reivindicación no es la prueba idónea para su justa y precisa identificación porque la identidad de la cosa reclamada sólo pueden hacerla válidamente los ingenieros peritos, con base en los títulos de propiedad y esto es así, porque el juzgador, en precisos casos, tiene que acudir al auxilio de conocimientos, técnicos y científicos que le permitan una justa apreciación de los hechos controvertidos.* Octava Epoca, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: IX, página 384.

**ACCION REIVINDICATORIA. PRUEBA DE LA PROPIEDAD.** *Si es verdad que es de explorado derecho que para la procedencia de la acción reivindicatoria se requiere indiscutiblemente que quien la ejercite demuestre que es dueño de la cosa que trate de reivindicar, sin que en forma alguna corresponda al demandado probar, para evitar el éxito de dicha acción, que es el propietario de la cosa, esto*

*no quiere decir que en la especie se falte a este principio cuando se ha dicho, con vista de las constancias de autos que el hoy quejoso no presenta ninguna prueba de propiedad sobre el terreno que se le reclama, pues no hay que perder de vista que esa afirmación se hace tan sólo para apoyar la firmeza de la verdad del juicio de que demostrada la propiedad del todo, lógicamente se demuestra la propiedad de las partes integrantes de ese todo, mas de ninguna manera porque en ella se pretenda establecer que para evitar el éxito de la reivindicatoria, el demandado este obligado a demostrar su propiedad sobre la cosa de cuya reivindicación se trate.*

*Sexta Epoca, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XXV, Cuarta Parte, página 27.*

A efecto de dar por concluido el presente apartado de pruebas, me permito emitir una breve explicación personal al respecto, las pruebas, cualquiera que esta sean, son la parte medular de un juicio, ya que con base en las mismas, se decidirá que parte comprueba ya sea su acción o sus excepciones, sin embargo, en el caso de los juicios reivindicatorios, la prueba fundamental son todos aquellos documentos públicos o privados que produzcan una convicción en el ánimo del juzgador para emitir una sentencia justa.

**4.5 SENTENCIAS.**- La palabra sentencia proviene del vocablo latín, *sententia*, que significa, máxima, pensamiento corto, decisión. En materia procedimental se refiere a la resolución que pronuncia el juez o tribunal para resolver el fondo del litigio, conflicto o controversia, lo que significa generalmente la terminación del proceso.

Si bien el concepto estricto de sentencia, es el de resolución que pone fin al proceso decidiendo el fondo del litigio, se han calificado como tales otras resoluciones que no tienen estas características, ya que también existen las sentencias interlocutorias que ponen fin a una cuestión incidental o que deciden sobre un presupuesto de la validez del proceso que impide la continuación del mismo.

Una sentencia dice Cardoso, "no es únicamente un proceso de descubrimiento, sino también -en grado considerable- un proceso de creación, el juez interpreta la conciencia jurídica y le da realidad en el derecho, pero al hacerlo contribuye a formar, modificar y robustecer el orden jurídico imperante", Antonio Martínez Baez, "el indebido monopolio del poder judicial de la federación para conocer la constitucionalidad de las leyes"

La sentencia, sea definitiva o incidental y de acuerdo con la legislación procesal en general, debe cubrir como requisitos de fondo al ser emitida, los siguientes presupuestos;

a) La congruencia.- Esto es, debe de haber una relación de concordancia entre lo solicitado por las partes y lo resuelto por el juzgador.

b) Motivación y fundamentación.- Estos son requisitos no sólo aplicables a las sentencias, sino a cualquier acto de autoridad, pero especialmente a las decisiones judiciales, en términos de los artículos 14 y 16 constitucionales.

La motivación se refiere a la exigencia de que el juez examine y valore los hechos expresados por las partes de acuerdo con los elementos de convicción presentados en el proceso.

La fundamentación, se refiere a la expresión de los argumentos en los cuales se apoye la aplicación de los preceptos normativos que se invocan por el juzgador para resolver el conflicto

c) La exhaustividad, consiste en la obligación del juzgador de examinar todas y cada una de las pretensiones formuladas por las partes, es decir, todos los aspectos de la controversia planteada por las mismas.

Asimismo, la legislación procesal civil es precisa al disponer que las sentencias exclusivamente se ocuparan de las personas,

cosas, acciones y excepciones que hayan sido materia del juicio, y que cuando el actor no pruebe su acción se absolverá al demandado.

De manera general, una vez resuelto un juicio mediante sentencia definitiva, aún puede ser recurrida en apelación ante el tribunal de alzada, cuya resolución también puede ser motivo de un juicio de amparo.

En los juicios reivindicatorios, se siguen básicamente las reglas generales que existen para las sentencias, siendo únicamente diferentes en cuanto a las particularidades que en especial se deben acreditar en este tipo de asuntos, al efecto se transcriben algunas jurisprudencias respecto al tema del presente inciso:

**PROPIEDAD DE UN INMUEBLE, ALCANCE DE LA SENTENCIA QUE RESUELVE SOBRE LA.** *Aún cuando en un juicio sobre prescripción positiva el demandado que acredite su propiedad con un título debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, no reconviniera sobre su reivindicación del inmueble, por haber justificado ser propietario en los términos del artículo 803 del Código Civil, a través del mencionado título, a este no puede oponerse un amparado en la posesión dimanada de una información ad-perpetuam, pues tratándose de*

*inmuebles, siempre prevalece aquel, título que en los términos de ley este debidamente inscrito.*

*Sexta Epoca, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XIX, Cuarta Parte, página: 201*

**SENTENCIAS INCONGRUENTES.** *Si en un juicio de reivindicación el demandado contrademanda no solamente la prescripción positiva, sino también, la nulidad del título de la parte actora, y la acción de nulidad hecha valer en la reconvencción no fue estudiada por la responsable, el amparo que contra la sentencia respectiva se pida, debe concederse para el efecto de que se dicte nueva sentencia en la que se estudie la acción de nulidad ejercitada por los demandados y la procedencia de la acción reivindicatoria ejercitada por la actora.*

*Sexta Epoca, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: III, Cuarta Parte, página: 166.*

A fin de dar por concluido el presente capítulo, me permito emitir mi opinión personal respecto al mismo: El Estado mexicano a través de su legislación y por conducto de las autoridades competentes, tutela los derechos de todas las personas tanto físicas como morales, entre cuyas garantías constitucionales se encuentra la de la propiedad de esas, otorgando la facultad de recurrir ante el órgano jurisdiccional que corresponda, en caso de considerar que dicha propiedad se vea afectada.

El derecho de recurrir ante los tribunales judiciales para dirimir el conflicto que respecto a su bien, debe hacerse ajustándose a la normatividad procesal que al efecto existe y que se encuentre en vigor al inicio del ejercicio de su acción, esto es, ante autoridad competente, aportando los elementos de convicción suficiente para respaldar fehacientemente los hechos de su demanda tratándose de la parte actora y oponiendo a las mismas las excepciones y defensas procedentes, tratándose del demandado, dichas partes, en un plano de igualdad jurídica cuentan con los medios y recursos que la ley dispone para hacer prevalecer el derecho del que así lo compruebe en juicio, por lo que resulta conveniente que se exista ese equilibrio jurídico entre las mismas.

Finalmente y por lo que respecta a los juicios reivindicatorios en los que la federación es parte, la ley procura que se de ese equilibrio procesal entre las partes, pero indudablemente y por tratarse de quien es una de las partes en la contienda y por las características especiales de ésta, se dan salvedades procedimentales respecto a su forma de intervenir de la Federación en defensa de sus intereses por conducto de quien legalmente la representa.

**CAPITULO V.**  
**IMPORTANCIA Y TRASCENDENCIA DE LA ACCION REIVINDICATORIA.**

**5.1.- FUNCION.**

La Federación cumple con los fines y cometidos que le son propios por conducto de las diversas Dependencias, Organismos e Instituciones que la conforman, a través de los recursos humanos y materiales con los que cuenta.

Entre los recursos materiales con los que cuenta, están los inmuebles en los que presta los servicios inherentes a su función básica, que es la de organizar y administrar con eficiencia y eficacia, entre otros, estos recursos, que le permitan proporcionar a la población la atención de sus requerimientos más indispensables, por esto, la ley le otorga facultades para consituirse en propietaria de los inmuebles antes citados, por medio de las diversas formas que tiene para adquirirlos.

Sin embargo, y dado la problemática poblacional que existe actualmente, sobre todo en las capitales de las principales entidades federativas, en donde de manera irregular se van asentando ya sea de manera paulatina o violenta grupos de personas en terrenos, que en más de

las veces, son de los denominados propiedad federal, se buscan soluciones diversas para hacer frente a dicha problemática.

El gobierno federal a través de los diversos órganos de representación, busca solucionar los asentamientos irregulares de manera pacífica y por la vía de la conciliación, por lo que en muchas ocasiones y cuando los asentamientos referidos datan de mucho tiempo atrás y ha crecido en demasia, la mejor solución ha sido la de regularización de terrenos a favor de los poseedores de los inmuebles.

No obstante, cuando la desposesión de un bien federal se da de una manera particular, generalmente se ejercita el derecho que tiene la federación para reclamar la reivindicación de inmuebles de su propiedad, a efecto que le sea restituido el mismo.

Pero también se da el otro caso, que es cuando algún órgano de la Federación, para cumplir sus cometidos y fines, entra en posesión real de un bien inmueble de diversas formas, ya sea por donación particular o de persona moral, compra venta, expropiación, asignación, etc, y por motivos generalmente de negligencia administrativa, no concluye los diversos procedimientos que en cada caso corresponden para adjudicarse lealmente dicha propiedad, provocando con esto, que sean invadidos o reclamados por quienes se consideran propietarios afectados en su interés jurídico.

Por las razones expuestas con antelación, la Federación interviene en defensa de sus intereses a través de quien legalmente la representa, ya sea como parte actora o demandada en juicios reivindicatorios, siendo de vital importancia y trascendencia la recuperación de dichos bienes, ya que se trata en el caso de las ciudades, de inmueble que por su valor económico y por el servicio que se otorga, de importantes dimensiones y su pérdida o menoscabo son en perjuicio principalmente de la población en general en beneficio de una sola persona.

Entre otros motivos de importancia para intervenir en este tipo de asuntos, lo es no sólo porque deba de hacerse así, ya que la ley lo dispone de esa manera, sino, va más allá, cuando la federación se ve en la necesidad de regularizar asentamientos irregulares, proporcionando además los bienes y servicios que requieran los pobladores de éstos, en primer lugar se da un claro caso de injusticia social, pues no obstante tratarse de personas generalmente de escasos recursos económicos, muchas de la veces están siendo manipulados por grupos políticos que buscan el ganar votos para sus propios partidos, buscan hacerse dueños de terrenos que no les cuesta dinero su adquisición, y por otra parte el perjuicio se causa al medio ambiente por la destrucción de inmensas zonas de las conocidas como reservas ecológicas, que es en donde se dan principalmente los asentamientos irregulares en la actualidad.

Como conclusión del presenta inciso, me permito dar una opinión personal al respecto; el Estado mexicano, pero principalmente los órganos que la conforma, dada la complejidad y lentitud para llevar a cabo sus cometidos y la falta de coordinación entre estos organismos, ha permitido un abuso indiscriminado de asentamientos irregulares, interviniendo en los casos generalmente cuando es poco probable la recuperación de terrenos de su propiedad, no obstante también es pertinente mencionar que se hacen esfuerzos por recuperar los mismos en los casos que todavía es posible esto.

## **5.2 APLICABILIDAD.**

Teniendo como base lo dispuesto por el artículo 27 de la Constitución Política, en el que se establece claramente que la propiedad originariamente corresponde a la Nación, siendo este concepto claro pero abstracto, debe considerarse que la misma esta conformada por población, territorio y gobierno y que debe estar representada obviamente por personas físicas que cuenten con las facultadas legales para hacerlo y a través de la mismas ejercerá, proveerá, legislará, modificará o llevará a cabo las acciones necesarias para determinar lo relativo a la propiedad.

Sin embargo y tal y como se a citado a lo largo del presente trabajo, la Nación por conducto del gobierno federal, también se enfrenta a problemas de indebida ocupación, uso o abuso de los espacios

territoriales principalmente, debiendo involucrarse en cuestiones litigiosas, a efecto de recuperar los mismos, evitando con esto una desigualdad jurídica con respecto a otras personas, ya sean físicas o morales.

No obstante lo anterior, es indudable que ante una autoridad judicial, ya sea como parte actora o demandada, la federación indudablemente en cuanto a su participación en un juicio de cualquier índole, su intervención será diferente a la de cualquier otra persona, por lo que constriéndonos al tema del presente capítulo, el ámbito de aplicabilidad de los juicios reivindicatorios en los que se reclamen bienes inmuebles nacionales es única y exclusivamente federal.

En efecto, la Ley General de Bienes Nacionales, es clara y contundente al precisar en sus artículos 5º y 7º literalmente lo siguiente:

*"Art. 5º.- Los bienes del dominio público estarán sujetos exclusivamente a la jurisdicción de los poderes federales, en los términos prescritos por esta ley..."*

*Art. 7º.- Sólo los tribunales de la Federación serán competentes para conocer de los juicios civiles, penales o administrativos, así como los procedimientos judiciales no contenciosos que se relaciones con*

*bienes nacionales, sean del dominio público o de dominio privado."*

Asimismo, la Ley Orgánica del Poder Judicial Federal contiene los preceptos legales relacionados con la competencia federal que corresponden a los juicios como el analizado, por este y las demás leyes federales respectivas, se deriva el ámbito de aplicación que le es inherentes a los juicios reivindicatorios en los que la Federación es parte, esto es, el ámbito de aplicabilidad no puede ser otro que el Federal.

### **5.3.- AFECTACION A LA FEDERACION.**

La afectación que sufre la federación respecto a los inmuebles cuya propiedad le corresponden, reviste una singular importancia, dado que como es público y notorio, existe en toda la República una considerable invasión de predios por parte de personas que de manera individual o colectiva los ocupan ilegítimamente y esto ocurre de una manera tan intempestiva como continua, dificultando que en primer término, se puede tener un control de los inmuebles que actualmente se encuentran en una situación así, en segundo término dicha dificultad estriba en el tiempo y distancia en que las autoridades competentes tienen conocimientos de esos sucesos y en tercer término, la dificultad para localizar e integrar la documentación necesaria y suficiente que permita la intervención de dichas autoridades en defensa de esos bienes federales.

La afectación por invasión de inmuebles federales se acentúa y agrava de manera importante en dos zonas principalmente, la primera que es la de mayor extensión, generalmente ocurre en las zonas rurales o semirurales, y la segunda, de menor extensión pero igualmente importante, sucede en predios urbanos o por lo menos colindantes con las grandes ciudades y especialmente con aquellos terrenos dentro o cercanos a la ciudad de México.

Asimismo, la federación se ve afectada por las constantes invasiones que sufre en otros dos aspectos muy importantes, en primer término al verse desprovista o limitada de predios o zonas que le son necesarias para la prestación de los servicios que brinda a través de los diversos órganos que la conforman y en segundo término y pudiera ser que el más importante, es la indudable destrucción de extensas áreas que forman parte de un ecosistema circundante, lo que indudablemente también repercute en los daños que se ocasionan con esto.

Finalmente, la federación se ve afectada en cuanto a su patrimonio, ya que como se ha venido citado antes, tanto en su carácter de propietaria originaria como legítima se ve desposeída de los bienes que le son propios para los fines y cometidos para los que fue creada y existe.

En consecuencia, es no solo un derecho sino una obligación de las instituciones que conforman la Federación por conducto de sus legítimos representantes el intervenir en los casos en que por cualquier motivo se vean afectados los bienes inmuebles de su propiedad.

## **CONCLUSIONES**

A efecto de dar por finalizado el presente trabajo de tesis, me permito emitir las siguientes conclusiones respecto al tema denominado Los Juicios Reivindicatorios en Contra de la Federación.

Es en primer término es importante destacar que en un estado de derecho como lo es el mexicano, cualquier persona, física o moral, privada o pública tienen obligaciones pero también derechos, entre estos últimos, el derecho de propiedad que las leyes tutelan a su favor, si se encuentra de una violación o transgresión a éste derecho, inclusive la ley suprema la otorga como una garantía de todas aquellas personas que conforman su población.

Tal y como ha quedado precisado a lo largo de la presente exposición, la Federación a través de sus instituciones, organismos y entidades que la integran, a fin de estar en posibilidad de llevar a cabo sus cometidos esenciales que le son inherentes y que en todos los casos deben ser para la realización de un objetivo especial en beneficio de la comunidad, necesita en su carácter de persona moral sujeta a derecho contar con los elementos materiales y humanos para efectuar en su respectivo ámbito los objetivos y metas establecidas.

Entre los elementos materiales y humanos que requiere para su realización, se encuentran los bienes inmuebles suficientes y necesarios para tales efectos, cuyas formas y medios de adquisición para su propiedad se establecen en primer lugar en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en las demás disposiciones legales que le son aplicables para considerar a la Federación como la propietaria de primigenia y originaria de la tierra, suelo, tierra y espacio que conforma nuestro país.

No obstante lo anterior, la Federación se enfrenta con diversos y múltiples problemas de tenencia de la tierra, principalmente cuando dicha tenencia fue adquirida de manera específica para una institución u organismo oficial, ya que el más grave de estos problemas se refiere a la continua y desproporcionada invasión de predios por parte de personas que generalmente son manipuladas por grupos u organizaciones cuyos fines pretenden ser políticos y populistas.

Asimismo, la ley a previsto los mecanismos suficientes de legalidad que permitan no solo a los particulares sino a sus propios órganos de gobierno, el acudir ante las autoridades jurisdiccionales competentes, a fin de que como parte en un juicio, recupere o defienda sus bienes patrimoniales, específicamente los inmuebles.

Efectivamente, en el caso de bienes inmuebles, generalmente la vía y forma para recuperar o defender un inmueble, es el

juicio reivindicatorio, el cual se debe iniciar y tramitar ante un juez civil federal, ante cuya instancia, la parte que acredite por medio de las pruebas que al efecto resulten fehacientes para el juzgador, resultara favorecida con la sentencia que se emita.

Como ya lo indicamos en los capítulos respectivos, una de las mayores dificultades a las que se enfrentan los órganos que representan a la federación en dichos juicios, es principalmente que por la lentitud y retraso con la que se llevan a cabo los tramites para regularizar y escriturar los inmuebles, en muchos de los casos no se cuenta con la documentación suficiente que permita una optima defensa en eso tipo de juicios.

Por ende, resulta indispensable que la administración pública federal, agilice y procure eficientar su aparato burocrático para que este en condiciones de contar con la documentación, que la acredite como la legítima propietaria de los inmuebles que tiene a su cargo para el mejor desempeño de los servicios que presta y que le fueron encomendados.

Consecuentemente, la solución viable inmediata y eficaz para resolver los problemas a que se enfrentan los organismos gubernamentales no solo federales, sino también estatales y municipales, es la de integrar y organizar interna e íntegramente la documentación que en relación a los inmuebles que poseen o que son propietarios tengan y

regularicen los mismos pero de una manera oportuna, para que de esta forma evitar que, cuando surja algún posible conflicto por dicha posesión o propiedad se cuenta con los elementos de convicción suficiente ante cualquier autoridad jurisdiccional, para acreditar fehacientemente la tenencia de aquellos inmuebles que por los medios legales haya adquirido la federación principalmente.

Por lo tanto, a fin de evitar en la medida de lo posible la grave invasión de predios urbanos o rurales que afecten a la federación en su patrimonio inmobiliario, se estima que las medidas que debe de tomar el gobierno federal a través de sus diversos órganos administrativos, a manera de propuesta son los siguientes;

I.- Aplicación real y efectiva de las leyes administrativas y civiles, sustantivas y procesales, principalmente en cuanto a sanciones, para aquellas personas físicas o morales que invadan o posean indebidamente bienes del patrimonio federal.

II.- Hacer propuestas tanto al Ejecutivo Federal por conducto de las Dependencias de la Administración Pública Centralizada, como al Legislativo, con el objeto de reformar los artículos 104 fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 27 fracción XXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y 8° fracción X de la Ley General de Bienes Nacionales, a fin de que sean únicamente los Tribunales Federales los competentes para conocer de juicios

reivindicatorios de inmuebles federales, así como que no sea sólo la Procuraduría General de la República a través del Ministerio Público Federal, quien cuente con la representación legal para intervenir en asuntos como los que son base del presente trabajo.

**III.-**Que a fin de evitar la invasión de inmuebles federales, se reforme tanto el Código Penal Federal, como el Código Federal de Procedimientos Penales, con el objeto de que el despojo de dichos inmuebles sea considerado delito grave.

Una vez emitidas las anteriores propuestas y esperando que en algún tiempo sean consideradas como viables, me permito dar por concluido el presente trabajo de tesis.

**BIBLIOGRAFIA**

- Carlos Arellano García, *Práctica Forense Civil y Familiar.*, México 2000.
- Cipriano Gómez Lara, *Derecho Procesal Civil.*
- Córtes Figueroa Carlos, *Introducción a la Teoría General del Proceso.*
- *Diccionario Jurídico Mexicano*, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México. Serie Varios, Octava Edición, México, d. f.
- Eduardo Pallares, *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, México 1997.
- Eugene Petit, *Tratado Elemental de Derecho Romano*, Séptima Edición.
- Fraga Gabino, *Derecho Administrativo*, Editorial Porrúa, 33ª. Edición, México, 1994.

- Miguel Acosta Romero, Teoría General del Derecho Administrativo, Primer Curso, México 1995.
  
- Miguel Acosta Romero, Segundo Curso de Derecho Administrativo, México 1993.
  
- Serra Rojas Andrés, Derecho Administrativo, Segundo Curso, Decimasexta Edición, México, d. f., 1995.
  
- 
  
- Rafael Pérez Palma, Guía de Derecho Procesal Civil.

**LEGISLACIÓN**

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Sista, México, 2000.
  
- Código Civil para el Distrito Federal, Quinta Edición, Ediciones Fiscales, México 2000.
  
- Código Civil Federal, Quinta Edición, Ediciones Fiscales, México 2000.
  
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Quinta Edición, Ediciones Fiscales, México 1998.
  
- Código Federal de Procedimientos Civiles, Segunda Edición, Micro-Themis Procesal, México, 2000.
  
- Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, Segunda Edición, Micro Themis Procesal, México, 2000.

- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, Segunda Edición, Ediciones Luciana, México, 2000.
  
- Ley General de Bienes Nacionales, Segunda Edición, Ediciones Luciana, México, 2000.
  
- Ley de Expropiación, Segunda Edición, Ediciones Luciana, México, 2000.