



Universidad
Tecnológico®





Ejercicio mental: Aceptación de las Emociones.

Te invitamos a que realices el siguiente ejercicio mental, el cual te tomará cinco minutos y te servirá para obtener una mejor claridad en los conceptos que aprenderemos el día de hoy.

<https://youtu.be/IU6cDVjjqqc>



Marco legal inmobiliario

1. Definición de los inmuebles

Semana 5





En este tema conocerás las principales disposiciones que regulan lo relativo a los inmuebles en el Derecho Civil, por lo que su aplicación es relativo al ámbito local. Por lo tanto, es necesario revisar las disposiciones que sean aplicables a cada entidad federativa en dónde se verifique lo relativo a los inmuebles.

Definición de inmuebles de acuerdo con la legislación mexicana y el marco regulatorio que les aplica

Los bienes en nuestra legislación se han clasificado en dos grandes rubros: muebles e inmuebles. A efecto de determinar qué son cada uno de ellos, se deberán visitar las disposiciones del Código Civil Federal.

Definición de muebles en contraposición a inmuebles

Todos aquellos bienes no clasificados como inmuebles.

En general, se puede decir que un bien mueble, es aquel que puede fácilmente trasladarse o cambiarse de lugar, por no estar fijo de una manera definitiva al suelo.



Los muebles son todos aquellos bienes que pueden ser fácilmente trasladables

1. Las acciones.

2. Los bonos.

3. Los derechos de autor.

Análisis de los bienes inmuebles

1. Bienes de dominio público.

2. Bienes de dominio privado.

Bienes mostrencos y vacantes

Son bienes mostrencos aquellos que sean encontrados y que no tengan un dueño. Por su parte, son bienes vacantes, aquellos inmuebles que no tienen dueño conocido.



Artículo 786

El que tuviere noticia de la existencia de bienes vacantes en la Ciudad de México y quisiere adquirir la parte que la ley da al descubridor, hará la denuncia de ellos ante el Ministerio Público del lugar de la ubicación de los bienes.

Artículo 787

El Ministerio Público, si estima que procede, deducirá ante el juez competente, según el valor de los bienes, la acción que corresponda, a fin de que declarados vacantes los bienes, se adjudiquen al Fisco Federal. Se tendrá al que hizo la denuncia como tercero coadyuvante.

Artículo 788

El denunciante recibirá la cuarta parte del valor catastral de los bienes que denuncie; observándose lo dispuesto en la parte final del artículo 781.





Ahora sabes que los árboles, esculturas y otras muchas cosas son parte del inmueble, siempre y cuando estén arraigados al mismo y no se pueden trasladar.

Por otro lado, como también se comentó al inicio el Código Civil Federal varía del Código Civil de la Ciudad de México y de los estados, pudiste observar que las variaciones son mínimas y que se podría decir que la esencia es muy similar.



1. Realiza un mapa conceptual con los diferentes tipos de inmuebles que viste en este tema.





Marco legal inmobiliario

2. De la propiedad y la posesión



Semana 5





Uno pensaría que alquilar alguna propiedad es de lo más sencillo y redituable, sin embargo nunca sabes con qué tipo de inquilinos te vas a topar y enfrentarnos a los problemas que nos dejarán, es por eso que debes prestar mucha atención en este tema.



La propiedad de un inmueble y derechos y obligaciones del propietario del inmueble

El poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.



Artículo 794.- Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación.

a. Posesión originaria vs posesión derivada

- Originaria, es la que tiene el dueño del bien.
- Derivada, es la que tienen un tercero, que recibió un bien por medio de algún acto jurídico.

b. De los derechos del propietario de un bien inmueble

- Derecho a la propiedad.
- Derecho a proteger su inmueble.
- Derecho a que sea definido la extensión y linderos en los inmuebles.
- Derecho a cercar su propiedad.
- Derecho a ordenar que se derriben árboles que puedan ser perjudiciales para su propiedad.

De los derechos reales que se puede crear en relación con los inmuebles

El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos. Dicho derecho otorgado a un tercero, puede sujetarse a alguna condición o a partir de cierto momento.

La persona que otorga un **derecho real de usufructo**, debe de ser precavido al constituirlo; puesto que si no determina lo contrario desde su constitución, se entiende que dicho usufructo es vitalicio.

Derecho a ejercitar acciones como si fuera el dueño.

Derecho a recibir los frutos.

Derecho a arrendar, enajenar y gravar su derecho.



El uso y la habitación

Los beneficiarios pueden valerse de bienes ajenos a efecto de poder hacer frente a necesidades de carácter familiar. Este derecho real, se rige en general por lo dispuesto para los usufructos.

De las servidumbres

Es comúnmente utilizada, como un derecho que una persona propietaria de un bien inmueble, que por cuestiones de localización tiene que valerse del bien de un tercero, para poder atravesarlo, y llegar a otro lugar. En ocasiones son otorgadas por disposición de ley; sin embargo, existen también las otorgadas por convenio entre los particulares.

Servidumbres legales y voluntarias

Por su necesidad
Servidumbre legal es la establecida por la ley, teniendo en cuenta la situación de los predios y en vista de la utilidad pública y privada conjuntamente.

Servidumbres voluntarias

Aquellas celebradas mediante acuerdo entre particulares





Ahora conoces más acerca del concepto de propiedad y posesión, así como los derechos y obligaciones del propietario y los derechos reales.



1. Realiza un cuadro comparativo de los derechos y obligaciones del propietario del inmueble.





Marco legal inmobiliario

3. Formas de adquirir la propiedad de los inmuebles

Semana 5





En este tema conocerás acerca del proceso de un fideicomiso, cuáles son sus ventajas o desventajas, qué problemas pueden ocurrir con este tipo de administración de inmuebles y sobre todo qué soluciones brinda éste.



Formas de adquirir la propiedad de los inmuebles Compraventa

Usucapión (prescripción adquisitiva)
“Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley”.

Positiva: si es para adquirir derechos o bienes.

Negativa: si se trata de liberación de obligaciones.

- Posesión del bien
- En concepto de propietario
- Pacífica
- Continua
- Pública

El transcurso del tiempo



Término de la prescripción

- 1.** En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente.
- 2.** En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión.
- 3.** En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.
- 4.** Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

La inmatriculación

La usucapión sobre bienes que no cuenten con un dueño inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Riesgo

Los fideicomisos como medio para administrar bienes inmuebles

Un fideicomiso puede ser utilizado por un particular extranjero, para la utilización de bienes que se encuentran registrados en la zona restringida.

Zona restringida:

La faja del territorio nacional de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 a lo largo de las playas, a que hace referencia la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La Ley de Inversión Extranjera determina que la opción de estas personas físicas para evitar obtener el dominio directo de un bien en dicha zona restringida, es a través de un fideicomiso, previo el cumplimiento de las formalidades correspondiente.

1. Sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros.

2. Personas físicas o morales extranjeras.



Tal como mencionamos en el capítulo, el fideicomiso inmobiliario brinda bastantes soluciones, entre ellas está el ser una alternativa de financiación que genera un ámbito extrajudicial de resolución de conflictos dentro del negocio y se abrevian los plazos del recupero de las inversiones. El fideicomiso le otorga singularidad y especialidad a un proyecto por ser un negocio sin historia, sin mochilas, sin antecedentes que manchen la marca del negocio.



- I. Con tus propias palabras responde las siguientes preguntas:
 1. ¿Qué es un fideicomiso inmobiliario?
 2. ¿En un fideicomiso inmobiliario participan o pueden participar las mismas «partes» que en un fideicomiso común u ordinario?
 3. ¿Cuál sería el ejemplo práctico más concreto de fideicomisos inmobiliarios que se pueden presentar en la realidad económica actual en nuestro país?
 4. ¿Cuáles son las ventajas para un propietario o un ahorrista de invertir en fideicomisos en relación a otro tipo de negocios que tengan por finalidad la construcción de inmuebles?
 5. ¿Los fideicomisos inmobiliarios son considerados como una especie de “contratos de adhesión” o deben ser un traje a la medida de cada negocio?

