



Universidad
Tecmilenio®





Ejercicio mental: Ejercicio mental con enfoque en la Gratitude.

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/qSfjmeM65As>



Marco legal inmobiliario

**7. Obligaciones básicas de los
propietarios de un inmueble.**

Semana 7





En este tema vamos a conocer lo que quiere decir apeo o como es mayormente conocido “deslinde”, en que casos se ven afectados los derechos de propiedad de los inmuebles y las diferencias que pueden existir entre los propietarios y sus colindantes.



Del apeo y del deslinde

Artículo 2290 (CCF). Si en la venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato.

Artículo 513 (CFPC). El apeo o deslinde tiene lugar siempre que no se hayan fijado los límites que separen un predio de otro u otros, o que habiéndose fijado, haya motivo fundado para creer que no son exactos, ya sea porque naturalmente se hayan confundido, porque se hayan destruido las señales que los marcaban, o porque éstas se hayan colocado en lugar distinto del primitivo.

Artículo 516 (CFPC). Tienen derecho para promover el apeo, en el caso del artículo anterior: el propietario, el poseedor con título bastante para transferir el dominio y el usufructuario.

Procedimiento judicial

Las diligencias de apeo o deslinde, pueden llevarse a cabo ante la autoridad judicial del domicilio en donde se encuentre el inmueble.

1. El Propietario

El propietario, ya que él tiene todos los derechos del inmueble.

2. El poseedor

El usufructuario, ya que su derecho es muy amplio respecto al mismo, y de hecho limita los derechos del propietario.

3. El usufructuario

Y por último el usufructuario, quien tuviera un poder para actos de dominio del inmueble, porque tiene inclusive la facultad para venderlo



El procedimiento del deslinde se llevará de la siguiente manera:

Artículo 518. Hecha la promoción, el juez mandará hacerla saber a los colindantes, para que dentro de tres días, presenten los títulos o documentos de su posesión, nombren perito, si quieren hacerlo y señalará día, hora y lugar para que dé principio la diligencia de deslinde.

Artículo 519. El día y hora señalados, el juez, acompañado del secretario, peritos, testigos de identificación e interesados que asistan al lugar designado para dar principio a la diligencia.

Procedimiento ante notario público

Para que pueda llevarse el procedimiento ante Notario, debe de haber acuerdo previo de todos los vecinos del inmueble para el cual se solicita el apeo; puesto que de lo contrario, las diligencias no pueden proceder.





Ahora sabes cuál es el procedimiento a seguir para este tipo de problemáticas, ya que a lo largo de tu vida profesional serán muchas y diversas las que te tocarán resolver.

Ten la confianza de que tendrás las habilidades y aptitudes para poder hacerlo sin ningún problema.



1. Reflexiona y, mediante un cuadro sinóptico, define y explica en qué consiste un apeo o un deslinde.



Marco legal inmobiliario

8. De los medios para
reclamar y proteger la
posesión de un inmueble

Semana 7





Otra cuestión comúnmente encontrada, en materia inmobiliaria, es el de la transgresión de los derechos de propiedad, por terceras personas, con o sin título alguno. En esta sección, ahondaremos en ese análisis, a efecto de determinar sobre la validez de dicha cuestión.



El juicio para solicitar la nulidad de una escritura pública

1. Que la compraventa fuera realizada vendiendo a alguien sin derecho alguno o con un derecho menor, o suplantando la personalidad.
2. Que la escritura fue obtenida mediante la utilización de un poder que ya no es válido.
3. Que la escritura fue obtenida siguiendo un juicio de prescripción adquisitiva, sin seguir las formalidades del procedimiento o notificando a una persona que no era el dueño.

Artículo 2225 (Código Civil Federal).

La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley.

Artículo 2226.

La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción.

Del juicio civil y de los procedimientos penales para reclamar o proteger la posesión de un inmueble

Cuestiones generales sobre el derecho de posesión

Artículo 790. Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él.

Artículo 791. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa.

Artículo 792. En caso de despojo, el que tiene la posesión originaria goza del derecho de pedir que sea restituido el que tenía la posesión derivada, y si éste no puede o no quiere recobrarla, el poseedor originario puede pedir que se le dé la posesión a él mismo.

Protección del derecho de posesión

Artículo 803.

Todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer.

Artículo 804.

Para que el poseedor tenga derecho al interdicto de recuperar la posesión, se necesita que no haya pasado un año desde que se verificó el despojo.

Artículo 395 (Código Penal Federal).

Se aplicará la pena de tres meses a cinco años de prisión y multa de cincuenta a quinientos peso.

Artículo 396.

A las penas que señala el artículo anterior, se acumulará la que corresponda por la violencia o la amenaza. Los derechos que nacen de la publicidad de los actos y los compradores de buena fe

Cuestiones penales relacionadas con la transgresión a la posesión de los inmuebles

Para la protección de sus derechos y con la intención de ser más contundente en la acción que se tome por parte de los particulares, además de las acciones civiles que puedan seguirse en contra de particulares, también se podrán iniciar acciones en la vía penal.



Ahora ya conoces cuáles son los medios y/o procedimientos para reclamar y proteger la posesión de un inmueble.



1. Analiza y comenta cuáles son los procedimientos para reclamar o proteger la posesión de los inmuebles.



Marco legal inmobiliario

9. Constitución de fideicomisos para administración de inmuebles

Semana 6





El fideicomiso es una figura del Derecho Mercantil, velada por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (2014) y operativamente regulada por la Ley de Instituciones de Crédito (2014).



El fideicomiso se ha utilizado en materia inmobiliaria en dos grandes áreas:

- a. La administración de operaciones inmobiliarias; inclusive hasta llegar a su venta al público en general.
- b. En operaciones con extranjeros, sobre todo respecto a inmuebles en el área restringida de 50 kilómetros en las playas y 100 kilómetros en la frontera de México.

Disposiciones comunes del fideicomiso

1. Las instituciones de crédito (Bancos)

2. Aseguradoras

3. Afianzadoras

4. Casas de bolsa

5. Los almacenes generales de depósito

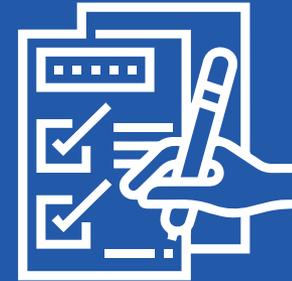
6. Las uniones de crédito

7. Las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofomes)



Forma del contrato de fideicomiso

Artículo 388 (Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).- El fideicomiso cuyo objeto recaiga en bienes inmuebles deberá inscribirse en la Sección de la Propiedad del Registro Público del lugar en que los bienes estén ubicados. El fideicomiso surtirá efectos contra tercero, en el caso de este artículo, desde la fecha de inscripción en el Registro.



Extinción del fideicomiso

Artículo 392.- El fideicomiso se extingue:

- a. Por la realización del fin para el cual fue constituido.
- b. Por hacerse éste imposible.

Acciones que tiene la fiduciaria

Artículo 391 (Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).-

La institución fiduciaria tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso, salvo las normas o limitaciones que se establezcan al efecto, al constituirse el mismo.

Fines del fideicomiso

- a. Administración.
- b. Dominio.
- c. Garantía de obligaciones con terceros, y su preferencia en el pago.

Los fideicomisos de administración en materia inmobiliaria

Los fideicomisos en propiedad

Tienen como finalidad que un cierto bien o conjunto de bienes o derechos sean protegidos durante un cierto tiempo, y llegado cierto tiempo o cumplida la condición, dichos bienes sean transmitidos a un fideicomisario o vendidos a un tercero, a efecto de que el producto de dicha venta, sea aplicado a un grupo de personas (los fideicomisarios).

El fideicomiso de garantía

Aquel en virtud del cual, el fideicomitente destina ciertos bienes a asegurar el cumplimiento de obligaciones y la preferencia en el pago, en beneficio del fideicomisario.





A lo largo del tema revisaste las disposiciones comunes del fideicomiso y los fideicomisos de administración en materia inmobiliaria.

Para continuar con los hechos históricos del fideicomiso continúa leyendo *El Fideicomiso en México*.



- I. Menciona las 3 disposiciones más comunes del fideicomiso en nuestro país.

