



# Guía para el profesor

Marco legal inmobiliario

LSDR1837



## Índice

Información general del curso .....	1
Metodología .....	2
Evaluación.....	3
Bibliografía.....	4
Tips importantes.....	6
Temario .....	6
Herramientas .....	8
Preguntas frecuentes .....	8
Notas de enseñanza .....	9

## Información general del curso

### Modalidades

- Clave Banner: LSDR1837
- Modalidad: presencial y en línea

### Competencia del curso

Comprender el mercado inmobiliario abordando el marco legal y las regulaciones urbanísticas aplicables





## Metodología

En el curso Marco legal inmobiliario, se revisarán once temas. En cada uno, encontrarás:

- Una breve explicación del tema que te ayudará a ampliar tu conocimiento.
- Una lista de lecturas y videos recomendados para complementar el estudio del tema
- Una actividad de aprendizaje cuyo propósito es aplicar y experimentar con los conceptos estudiados.

A través de semestre, debes trabajar en lo siguiente:

- Once actividades
- Una evidencia

### Actividades

A lo largo del curso, el estudiante realizará diversas actividades para reforzar los conocimientos aprendidos y cuya realización será contabilizada en la calificación final. Dichas actividades se deben enviar a través de la plataforma, salvo cuando se instruya lo contrario.

### Evidencia

Revisa con tiempo las especificaciones de la evidencia y la rúbrica con la que se evaluará. Es recomendable iniciar con la elaboración de la evidencia conforme se vayan cubriendo los temas relevantes.



## Evaluación

Unidades	Instrumento evaluador	Porcentaje
11	Actividades	60
1	Evidencia final	40
		<i>Total</i> <b>100 puntos</b>



## Bibliografía

### Libro de texto

Sánchez, R. (2022). *De los contratos civiles* (25ª ed.). México: Porrúa.  
ISBN: 9786070904615

### Libros de apoyo

Acconcia, V. (2022). *Crowdfunding. Financia y lanza tu proyecto*. España: Anaya Multimedia.  
ISBN: 9788441545359

Barrera, J. (2022). *Instituciones de derecho mercantil* (2ª ed.). México: Porrúa.  
ISBN: 9789700755113

Camacho, R. (2018). *Ley contra el lavado de dinero* (4ª ed.). México: Tegra.

Dávalos, C. (2012). *Títulos y operaciones de crédito* (4ª ed.). México: Oxford University Press.  
ISBN: 9786074262025

Güitron, J. (2018). *Tratado de Derecho Civil. De los derechos reales de propiedad, copropiedad, usufructo, uso, habitación, servidumbres, condominio, propiedad horizontal, tiempo compartido y espacio compartido*. México: Porrúa.  
ISBN: 9786070917592

Luna, A. (2022). *Régimen legal y fiscal del fideicomiso 2022* (14ª ed.). México: ISEF.  
ISBN: 9786075413433

Luna, A. (2023). *Responsabilidades fiscales de los notarios 2023* (17ª ed.). México: ISEF.  
ISBN: 9786075414157

Ortiz, A., Ávila, F., De Pavia, A., Moreno, F., Nava, M., y Ruiz, M. (2013). *Ley antilavado. Ley federal para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita y su reglamento* (4ª ed.). México: Tegra.  
ISBN: 9786076141052

Pérez, J. (2023). *Constructoras. Régimen contable, fiscal y de seguridad social* (4ª ed.). México: Tax.  
ISBN: 9786076298107

Rojina, R. (2022). *Derecho civil mexicano* (17ª ed.). México: Porrúa.

ISBN: 9786070940026

Ruiz, H. (2016). IT-7-JC-01 Juzgados civiles, mixtos y menores (materia civil). México: Poder Judicial del Estado de Nuevo León. Recuperado de [https://www.pjenl.gob.mx/obligaciones/comunes/IV/10-%20Juzgados%20Civiles/IT-7-JC-01%20JUZGADOS%20CIVILES,%20MIXTOS%20Y%20MENORES%20\(MATERIA%20CIVIL\).docx](https://www.pjenl.gob.mx/obligaciones/comunes/IV/10-%20Juzgados%20Civiles/IT-7-JC-01%20JUZGADOS%20CIVILES,%20MIXTOS%20Y%20MENORES%20(MATERIA%20CIVIL).docx)

Soberanes, J. (2022). *Diccionario Jurídico Mexicano* (3ª ed.). México: Porrúa.  
ISBN: 9786070939846



## Tips importantes

- ✓ Imparte la clase en el contexto actual de cada entidad federativa, así como de su legislación, para que el alumno tenga conocimiento de la legislación actual que impera en su entidad federativa.
- ✓ Promueve el desarrollo del pensamiento crítico, pues eso les ayudará a resolver las actividades, así como los exámenes de cada tema.
- ✓ Estimula el interés del estudiante, guiándolo también a los enlaces externos, audiovisuales, videos y lecturas que le ayudarán a comprender el tema.
- ✓ Existen temas que se ventilan a nivel federal, por lo que es importante desarrollar en el alumno la habilidad de investigación tanto en su entidad federativa, así como también de la legislación que aplica a nivel nacional.
- ✓ Apoya en las actividades al alumno para que pueda desarrollarlas de la mejor manera posible y, si se puede, hazle un bosquejo para que comprenda a detalle cómo debe entregar las actividades y evidencia.
- ✓ Las actividades se enfocan en el pensamiento crítico y en la práctica; por lo que será inútil copiar y pegar la información. Incluso así, procura que no suceda.

## Temario

<b>Tema 1</b>	<b>Definición de los inmuebles</b>
1.1	Definición de inmuebles de acuerdo con la legislación mexicana y el marco regulatorio que les aplica.
1.2	Definición de muebles
1.3	Bienes del dominio público
1.4	Bienes mostrencos
1.5	Bienes vacantes
<b>Tema 2</b>	<b>De la propiedad y de la posesión</b>
2.1	De los derechos reales: definición
2.2	Definición de propiedad y derecho de propiedad
2.3	Restricciones y limitaciones al derecho de propiedad
2.4	De la posesión y usufructo
2.5	Uso, habitación y servidumbre
<b>Tema 3</b>	<b>Formas de adquirir la propiedad de los inmuebles</b>
3.1	Compraventa
3.2	Prescripción positiva (usucapión)
3.3	Por herencia y adjudicación
3.4	Por ley y accesión
3.5	Inmatriculación de bienes inmuebles
<b>Tema 4</b>	<b>Análisis y comprensión de contratos relacionados con la compraventa de inmuebles</b>
4.1	Contrato de promesa
4.2	Contrato de compraventa

4.3	Contrato de hipoteca
4.4	Contrato de comisión (contrato atípico)
<b>Tema 5</b>	<b>Escrituración de inmuebles</b>
5.1	Obligatoriedad de la escrituración
5.2	Enajenación de bienes muebles e inmuebles en personas morales lucrativas
5.3	Enajenación de bienes muebles e inmuebles en personas físicas
<b>Tema 6</b>	<b>Valor de la operación de compraventa y avalúos</b>
6.1	Tipos de contratos de construcción
6.2	Aspectos fiscales de enajenación de bienes inmuebles y de empresas que celebran contratos de construcción.
6.3	Obligaciones de los patrones de la industria de la construcción
6.4	Avalúo Inmobiliario
<b>Tema 7</b>	<b>Obligaciones básicas de los propietarios de un inmueble</b>
7.1	Apeo y deslinde
7.2	Procedimiento judicial
<b>Tema 8</b>	<b>De los medios para reclamar y proteger la posesión de un inmueble</b>
8.1	Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de
8.2	Procedencia Ilícita Ley Nacional de Extinción de Dominio
<b>Tema 9</b>	<b>Constitución de fideicomisos para administración de inmuebles</b>
9.1	Contrato de fideicomiso
9.2	Tipos de fideicomiso
9.3	Aspecto legal del fideicomiso
9.4	Aspecto fiscal del fideicomiso
<b>Tema 10</b>	<b>Régimen en condominio y tiempo compartido</b>
10.1	Propiedad en condominio y propiedad horizontal
10.2	Constitución del régimen de condominio
10.3	Copropiedad
10.4	Constitución del régimen de Tiempo compartido
<b>Tema 11</b>	<b>Créditos inmobiliarios</b>
11.1	Definición, naturaleza y características del crédito inmobiliario
11.2	<i>Crowdfunding</i>



## Herramientas

Para asegurar el máximo aprovechamiento de esta modalidad de cursos, enfatiza el seguir al pie de la letra las indicaciones. Además, recomienda estos tutoriales:

- [¿Cómo ingreso a la plataforma de multipresencial virtual?](#)
- [Tutoriales de Canvas para participantes](#)
- [¿Cómo evalúo el desempeño de mi red?](#)



## Preguntas frecuentes

¿En dónde o a quién reporto un error detectado en el contenido del curso?

Repórtalo a la cuenta [atencioncursos@servicios.tecmilenio.mx](mailto:atencioncursos@servicios.tecmilenio.mx); también puedes compartir sugerencias para el contenido y actividades del curso.

¿Quién me informa la cantidad de sesiones y tiempo de cada una en las semanas?

El coordinador docente debe proporcionarte esta información.

¿En cuáles semanas se aplican los exámenes parciales y el examen final?

Consulta con tu coordinador docente los calendarios de acuerdo con la modalidad de impartición.

¿Tengo que capturar las calificaciones en Banner y en la plataforma educativa?

Sí, es importante capturarlas en la plataforma para que los alumnos estén informados de su avance y reciban retroalimentación de tu parte sobre todo lo que realizan en el curso. Banner es el registro oficial de las calificaciones de los alumnos.



## Notas de enseñanza

Antes de impartir el curso, por favor, revisa de manera general los datos y conceptos proporcionados en el mismo, con el fin de detectar y, en su caso, poder actualizar y/o enriquecer previamente la información específica al tiempo en que se imparte el curso.

Un aspecto de gran importancia en el desarrollo de los temas consiste en tu involucramiento como facilitador para propiciar que la competencia del curso se cumpla. Además, debes preparar a los participantes para que vayan desarrollando propuestas de soluciones innovadoras a problemas actuales propios del área de estudio.

Enseguida puedes revisar las notas de enseñanza por tema para este curso.

### Tema 1 Definición de los inmuebles

Debes tener claro que los bienes mostrencos son bienes muebles únicamente. No cometas el error de señalar que son bienes inmuebles, porque en ese caso se trataría de un bien vacante.

Recuerda que la figura del Ministerio Público pertenece al sistema tradicional de justicia penal. Siguen existiendo los agentes de ministerio público, pero su función es únicamente de investigación.

Actualmente, quienes formulan acusaciones es el fiscal adscrito a la fiscalía general de Justicia.

Si el alumno pregunta si puede adueñarse de un bien del dominio del poder público, la respuesta es No, si se trata de un bien de la nación; pero sí cuando se trata de bienes inmuebles federales o estatales mediante licitación pública.

### Tema 2 De la propiedad y de la posesión

Como docentes hay que definir los conceptos básicos de aprendizaje que no están definidos en el tema, por ejemplo: el derecho del tanto, vitalicio etcétera.

La titularidad de un bien inmueble obtenida por la posesión es mediante la sentencia judicial, habiéndose interpuesto el juicio por prescripción positiva, convirtiéndose así la sentencia en un título de propiedad para que después puedan acudir a efectuar el cambio en escritura pública.

El usufructo vitalicio es para disfrutar del bien hasta la muerte de la persona que lo está disfrutando.

La diferencia entre uso, habitación y usufructo es: el usufructo permite arrendar, el uso solo permite utilizar la propiedad para sus necesidades y la habitación es la ocupación de una o varias habitaciones alrededor de la propiedad.

### Tema 3 Formas de adquirir la propiedad de los inmuebles

En este tema hay muchas dudas, así que trata de explicar lo más detallado posible el tema de prescripción positiva y la Inmatriculación de bienes.

Recuerda que la inmatriculación de bienes se encuentra ligada al apeo y deslinde, pues primero hay que deslindar la propiedad para poder inscribirla.

La prescripción positiva también opera cuando se tiene un contrato de compraventa no protocolizado.

La prescripción positiva opera también cuando no existe escritura pública, pero debe existir el certificado de libertad de gravamen.

#### **Tema 4 Análisis y comprensión de contratos relacionados con la compraventa de inmuebles**

No se te olvide señalar que las propiedades que tienen siembra, y para efectos de cosecha, se efectúa un contrato de promesa para garantizar que se les venderá el fruto de la cosecha de acuerdo con su temporada. Es decir, no es exclusivo ser el previo del contrato de compraventa.

Al contrato de comisión atípico, también se le denomina innominado.

El contrato atípico es de libre elaboración, pero es importante al menos señalar los puntos importantes del mandato porque sigue las reglas de este.

#### **Tema 5 Escrituración de inmuebles**

Es importante señalar la Ley del notariado de cada entidad federativa y actualizar la información enfocado al estado en que se imparte el curso.

Durante el curso se hace referencia a la UMA (unidad de medida de actualización). En este tema se proporciona la explicación de cómo se constituyó la UMA y su fundamento legal. Cualquier tema donde aparezca esta referencia, favor de recordar al alumno que la explicación de la UMA se encuentra en el tema 5.

El impuesto estatal varía en cada entidad federativa, favor de actualizar la información referente a su estado.

Es importante mencionar que el pago provisional es un pago de impuesto sobre la cuenta a cuenta del impuesto anual, es decir, son pagos pequeños que se efectúan por mes, y que se reconocen en la declaración anual.

#### **Tema 6 Valor de la operación de compraventa y avalúos**

Actualiza la información del contrato de obra a precio alzado conforme al código civil de su entidad federativa.

Al dar de alta trabajadores en el seguro social, también incluye el 5% patronal del INFONAVIT. En el curso no se hace referencia a esto, porque se pretende que solo abarque el tema en materia inmobiliaria y en realidad el INFONAVIT se aplica a todas las empresas en general.

El enfoque es el marco legal inmobiliario, así que toda la información general aplicable a cualquier materia ajena a esta no se exhibe en el curso, pero es recomendable, si hace falta, adicionar conceptos y explicaciones de conocimiento general.

Recuerda que el Registro de Prestadoras de Servicios Especializados u Obras especializadas (REPSE), en materia inmobiliaria, le es aplicable sólo a los subcontratistas. Las empresas exigen que cualquier persona física o moral que se dedique a la construcción o al desarrollo inmobiliario debe registrarse, lo cual no es cierto, únicamente aquellas empresas que sean subcontratadas.

## Tema 7 Obligaciones básicas de los propietarios de un inmueble

Este tema está relacionado con la inmatriculación de bienes, ya sea que deslinde la propiedad antes de la inscripción al registro público de la propiedad y del comercio, o bien, después de registrado, cuando exista duda de las medidas y que por ello se deba efectuar la diligencia de jurisdicción voluntaria.

Es importante señalar que la diligencia de jurisdicción voluntaria es un juicio sin contención, sino únicamente solicitando la intervención del juez para aclarar, en este caso, las medidas.

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

Solo aquellas personas físicas y morales dedicada a una actividad vulnerable que sobrepase los mínimos que establece la Ley Federal para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita son quienes están obligadas a reportar ante el portal antilavado.

¿Qué es reportar? Reportar ante el portal antilavado es decir cuántas operaciones se tienen como actividades vulnerables y cuál es el monto de dicha operación.

El esquema reportable son diversos actos jurídicos que se efectúan con el fin de no pagar impuestos. Normalmente lo hacen los asesores fiscales, contadores y representantes legales de las empresas. Al ser más de tres personas involucradas en estos actos, se considera como delincuencia organizada.

No aparece el tema de sanciones porque se consideró que el alumno lo aplicara en la actividad del tema de manera práctica.

Actualmente ya existen propiedades que la Fiscalía las tiene identificadas como presunto origen de recursos ilícitos.

## Tema 9 Constitución de fideicomisos para administración de inmuebles

En el desarrollo inmobiliario, la persona física o moral creadora del fideicomiso es quien aporta el terreno para que, dentro del fideicomiso, se pueda efectuar la construcción del bien inmueble. Una vez que se termine, se procede a la venta, lo que garantiza el fideicomiso es la veracidad de la operación para el comprador, evitando la evicción.

La evicción es vender bien inmueble ajeno sin contar con la titularidad del bien.

En la práctica, tratándose de bienes inmuebles adquiridos por extranjeros, el fiduciario (institución bancaria) exige que por cada bien inmueble exista un fideicomiso, lo cual no es cierto. Si un extranjero

ya tiene un fideicomiso, puede utilizarse el mismo para diversas operaciones; no es necesario tener un fideicomiso por cada operación.

### Tema 10 Régimen en condominio y tiempo compartido

Actualiza la información del régimen de condominio conforme a la Ley de Propiedad de régimen de condominio de tu entidad federativa. Si en la Ley no menciona el tiempo compartido, puedes ayudarte de la Ley de Propiedad de régimen de condominio de la ciudad de México, o de algún estado que sí lo contemple. Por ejemplo: Quintana Roo, Sinaloa, Baja California Sur, Guerrero, Oaxaca, Nayarit, por mencionar algunos.

El inmueble en copropiedad de dos personas sí se puede dividir, solo que ambas deben estar de acuerdo con la división y establecer así la extinción de la copropiedad ante notario público.

En la práctica, el tiempo compartido está catalogado como fraude, pero es más por desconocimiento del tema y del tipo de contrato. En realidad, no lo es, pero por ignorancia muchas personas creen que sí es fraude. Solo aclarar el punto.

### Tema 11 Créditos inmobiliarios

Los créditos bancarios es la herramienta básica de financiamiento, máxime cuando también se efectúa un fideicomiso.

No está peleado el hecho de solicitar un crédito para aportarlo posteriormente al fideicomiso, la cuestión es que el interés y los moratorios dependerán del destino de ese dinero. Normalmente, solicitan una garantía para acceder a ese tipo de créditos.

El *crowdfunding*, a pesar de que es una figura que está tomando mucho auge en los últimos años, sí está ligado a ser tipificado como recursos de procedencia ilícita, no porque provenga del crimen organizado, sino precisamente porque son muchas las personas que aportan, se desconoce el origen de dichas aportaciones, convirtiéndose así en actividad vulnerable.

En la práctica, el *crowdfunding* lo hacen mediante una cuenta de sistema de pagos y transferencias (STP), que al igual es una cuenta concentradora donde "x" número de personas aportan, pero no se tiene la materialización de la operación de las personas aportantes. De ahí que pueda ser considerado lavado de dinero.