

Derecho Inmobiliario

Lic. Fernando Lobeira
Gálvez



COFIDE[®]
CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

Índice

1. Fundamentación constitucional
2. Clasificación de los bienes
3. Derecho real
4. Patrimonio
5. Pelotas de la propiedad
6. Copropiedad
7. Condominio
8. Fideicomiso
9. Usufructo
10. Servidumbre

1 Fundamento constitucional

Artículo 14	Artículo 17
<p>... Nadie podrá ser privado 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. ...</p>	<p>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. Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. ...</p>

1.1. Estado de derecho

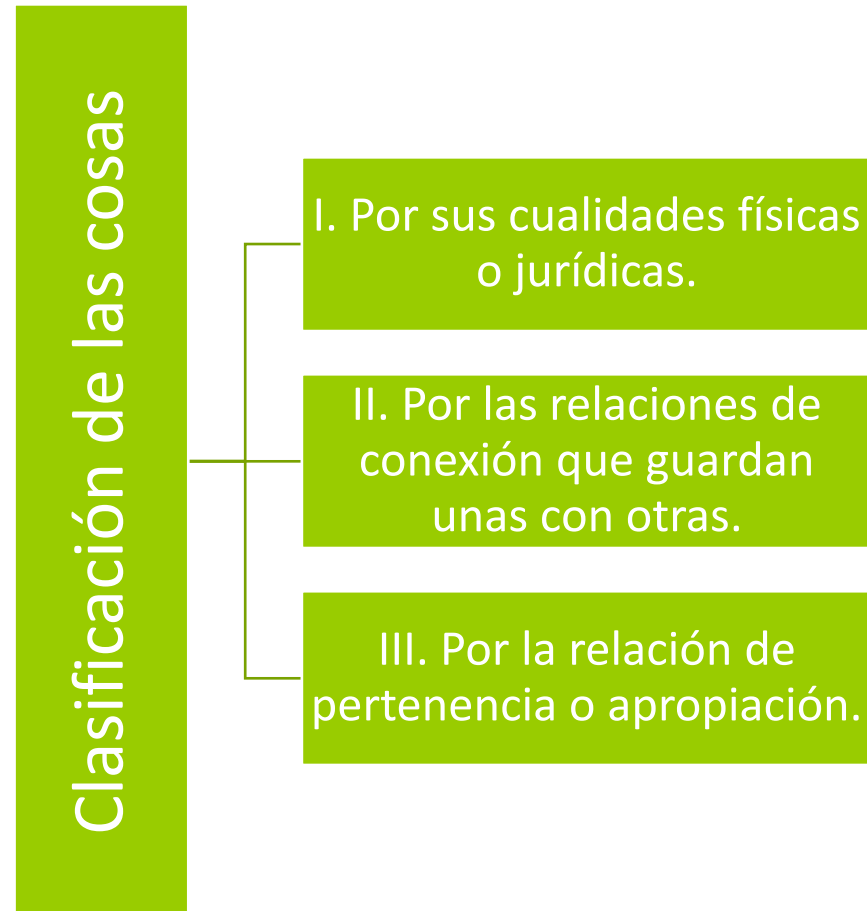
Es aquel cuyo poder se encuentra determinado por preceptos legales, de tal modo que no puede exigir de sus miembros ninguna acción u omisión que no tenga su fundamento en la existencia de una norma jurídica preestablecida.

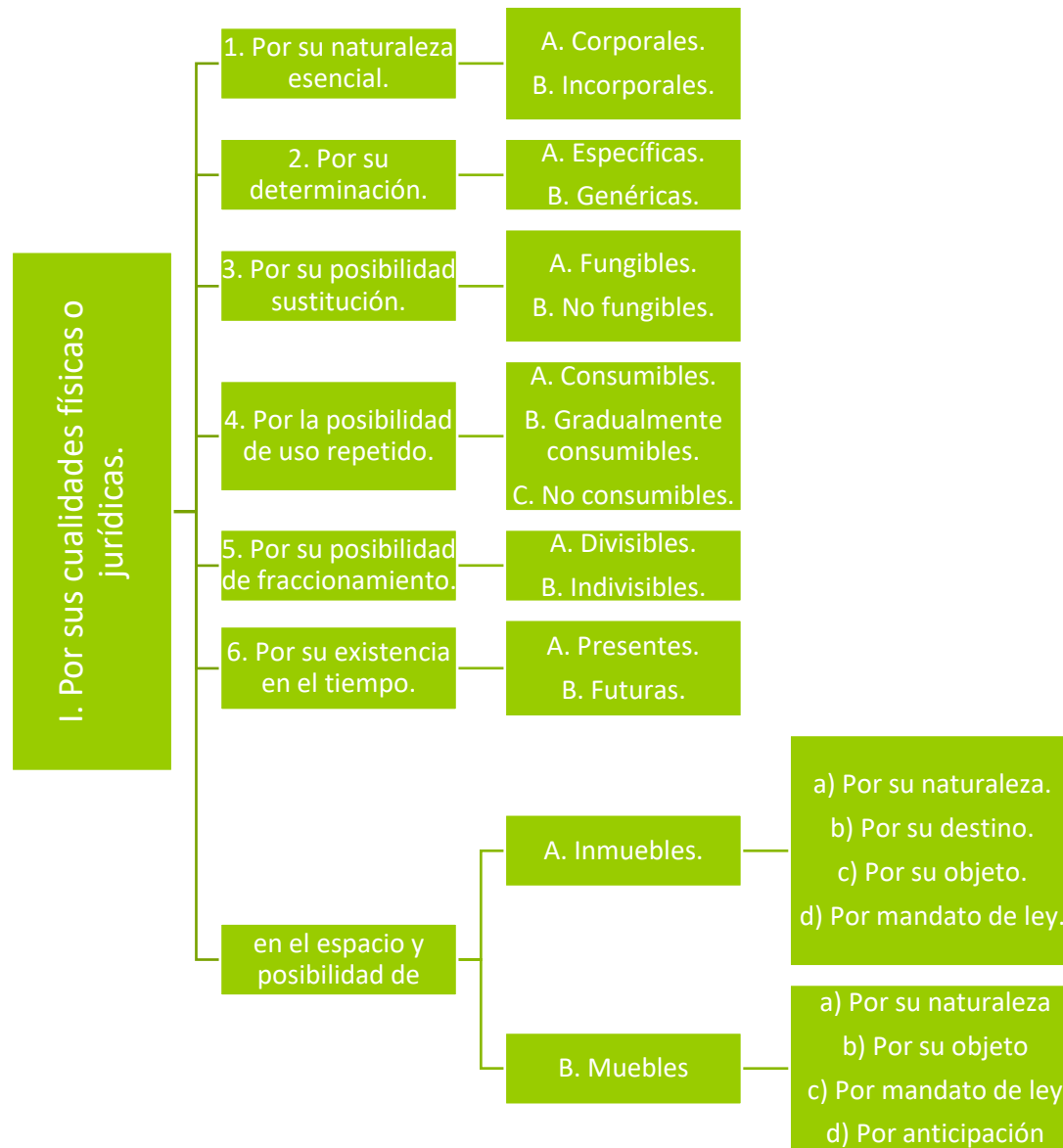


1.2. El contrato social de Rousseau

La teoría del contrato social dicta que las personas viven juntas en la sociedad siguiendo un contrato que establece las reglas del comportamiento moral y político.

2 Clasificación de los bienes





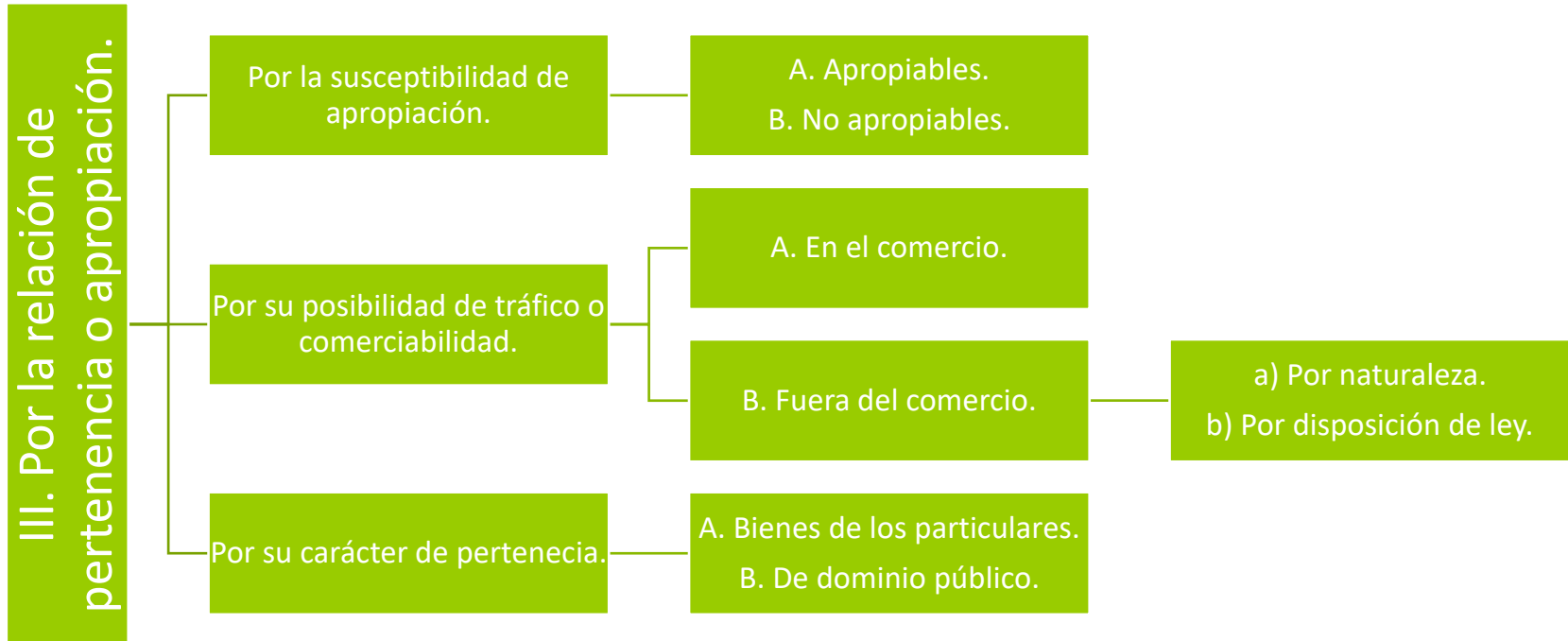
II. Por las relaciones de conexión
que guardan unas cosas.

Por su constitución y su
contenido.

A. Singular.
B. Compuesta o
universalidades.

Por la jerarquía con la que
entran en la relación de
derecho.

A. Principales.
B. Accesorias.



3 Derecho real

Existen cuando una cosa se encuentra sometida completa o parcialmente al poder de una persona en virtud de una relación inmediata que puede ser invocada erga omnes.



4 Elementos de los contratos

Elementos de existencia	Elementos de valides
I. Consentimiento.	I. Cpacidad.
II. Objeto.	II. Ausencia de vicios.
a) Fisica mente posible.	a)Error.
b) Jurídicamente posible.	b) Violencia.
	c) Mala fe/Dolo.
	III. Licitud en el objeto.
	IV. Forma.

Tipos de contratos

Los principales contratos que se usan en el derecho inmobiliario son:

1. Arrendamiento.
2. Régimen en condominio.
3. Compraventa.
4. Usufructo.
5. Prenda e Hipoteca.
6. Fideicomiso.
7. Crédito.
8. Llave en mano.



5 Pelotas de la propiedad



USO



GOCE



DISPOSICIÓN

6 Copropiedad

Artículo 938.- Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas.

(Código civil Federal).

Pro indiviso: Que no está dividido entre los dueños; que pertenece a todos en común.

Copropiedad forzosa: Medianería y condominio.

“Nadie está obligado a vivir en la indivisión” (Máxima del derecho).

7 Condominio

Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México. Art. 2

IV Condominio: inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación;

V. Condómino: persona física o moral, que en calidad de copropietario aproveche una unidad exclusiva de propiedad, así como aquella que haya celebrado contrato en el cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser sujeto al régimen de propiedad en condominio;

VI. Unidad de propiedad exclusiva: el piso, departamento, vivienda, local, áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivos;

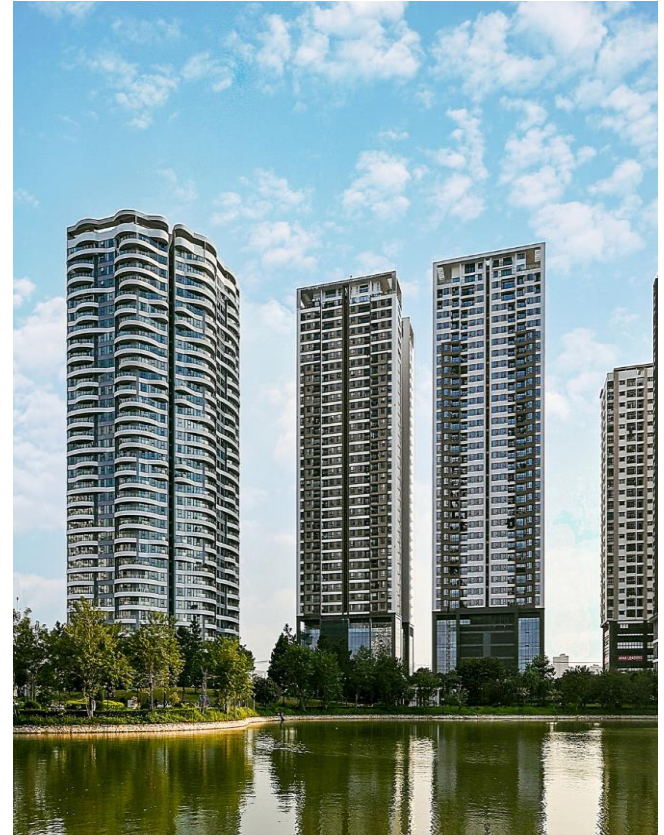
VII. Bienes y áreas de uso común: aquellas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y residentes;

Tipos de condominio y gobierno

1. Condominio Vertical.
2. Condominio Horizontal.
3. Condominio Mixto.

Gobierno

Asambleas de condominos.



8 Fideicomiso

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito

Artículo 381.- En virtud del fideicomiso, el fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, encomendando la realización de dichos fines a la propia institución fiduciaria.

Figuras que participan dentro del fideicomiso:

1. Fideicomitente (Quien aporta los bienes)
2. Fiduciaria (Banco/Institución financiera)
3. Fideicomisario (Quien aprovecha los bienes)

Tipos de Fideicomisos

- a) Fideicomiso en general.
- b) Fideicomiso en garantía.

Fideicomiso patrimonial con fines hereditarios

1. Los bienes sale del patrimonio del fideicomitente
2. Se protegen los bienes contra cualquier acreedor
3. No es causante de impuestos (Mientras no encuadre en una de las 14 fracc. Art.199 Ley ISR)

Fideicomiso testamentario.

1. Los bienes no salen del patrimonio del fideicomitente

Fideicomiso bursátil.

1. Si causa impuestos (por el fin que persigue)

9 Usufructo

Características:

1. Derecho real temporal
 - a. Que es vitalicio salvo pacto en contrario.

2. Intuitus Persona
 - a. A la muerte del usufructuario se debe de terminar el usufructo por lo que nadie más podrá explotar el usufructo.

3. No se puede transmitir por herencia
 - a. Por lo que hace sentido el numeral anterior. El usufructo debe terminar con La muerte de usufructuario.

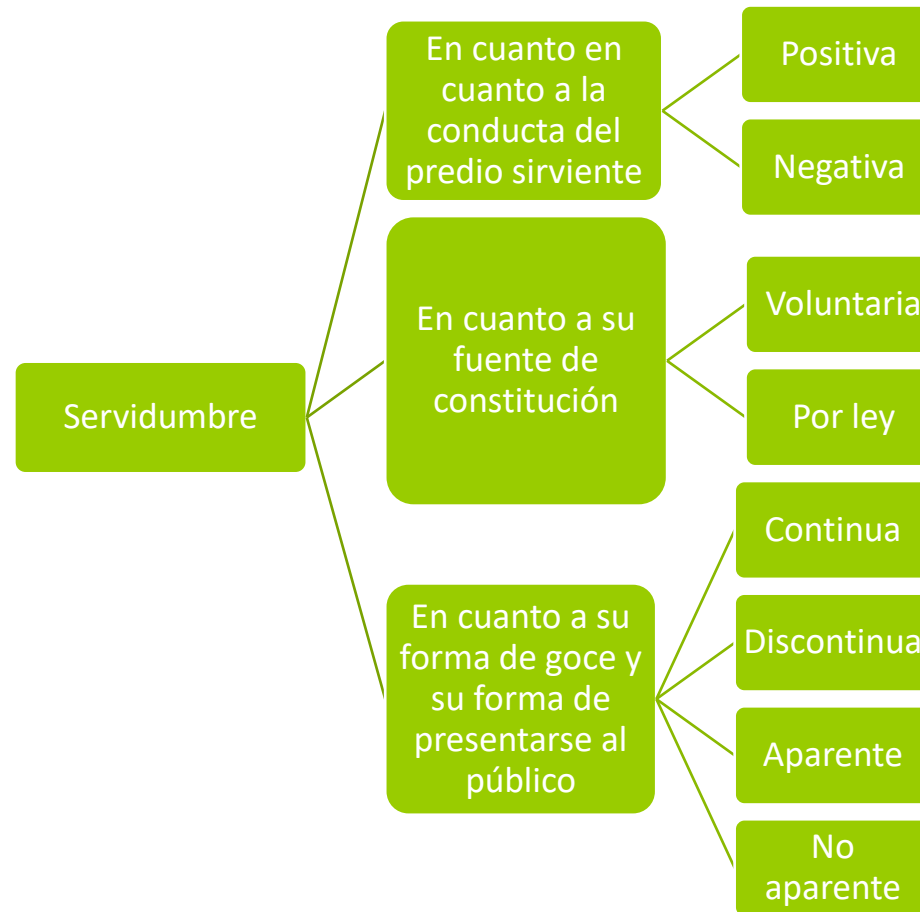
4. El usufructo se puede vender (nuda propiedad) siempre y cuando subsista este.

10 Servidumbre

Código Civil Federal

Artículo 1057.- La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.





**POR SU
ATENCIÓN
¡GRACIAS!**



COFIDE®
CAPACITACIÓN EMPRESARIAL



CONTÁCTANOS



PÁGINA WEB

www.cofide.mx



TELÉFONO

01 (55) 46 30 46 46



DIRECCIÓN

Av. Río Churubusco 594 Int. 203, Col.
Del Carmen Coyoacán, 04100 CDMX

SIGUE NUESTRAS REDES SOCIALES



COFIDE



Cofide SC



Cofide SC



@cofide.mx