

PREVENCIÓN DEL DESPOJO Y OTROS RIESGOS INMOBILIARIOS EN LA CDMX

Proteger un inmueble requiere documentación en orden, supervisión física y seguimiento de su situación registral. Estas medidas permiten identificar irregularidades y contar con mejores elementos para actuar oportunamente.

Los riesgos pueden presentarse mediante una ocupación no autorizada, pero también a través de documentos falsos, suplantación de identidad u operaciones que el propietario desconoce. Por ello, la prevención debe atender tanto lo que sucede en el inmueble como los actos jurídicos relacionados con él.

1. Propiedad y posesión: ¿por qué es importante distinguirlas?

La propiedad es el derecho sobre el inmueble; la posesión se refiere al poder de hecho que se ejerce sobre él. Ambas pueden corresponder a personas distintas: por ejemplo, en un arrendamiento, el propietario conserva la propiedad y el arrendatario recibe la posesión derivada. Esta distinción está reconocida en los artículos 790 y 791 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México.

Por ello, **la ocupación por un tercero no implica, por sí sola, una conducta ilícita.** Ante un conflicto, debe revisarse el origen de la posesión, los documentos existentes y las circunstancias del caso para determinar las acciones procedentes.

2. Mantener un expediente jurídico actualizado.

La prevención comienza con documentos que permitan identificar el inmueble, acreditar los derechos sobre él y explicar quién lo ocupa y bajo qué condiciones.

Se recomienda:

MEXICO CITY

TORRE MAYOR, PASEO DE LA REFORMA NO.
505, PISO 40, SUITE D, CUAUHTEMOC, C.P.
06500, CDMX

+52 (55) 5596-6047

QUERETARO

TORRE KUBICA, PRIVADA DE LOS INDUSTRIALES NO. 110,
PISO 5, ZONA INDUSTRIAL BENITO JUÁREZ, ZONA JURICA,
C.P. 76100, SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

+52 (442) 218-4766

LOS CABOS

CARRETERA TRANSPENINSULAR KM 29.5, S/N,
PLAZA PENÍNSULA, LOCAL LC-PA03, COL. LA
JOLLA, C.P. 23400, SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.

+52 (624) 142-1032

- **Revisar el título de propiedad y su inscripción registral**, verificando que los datos del titular y del inmueble sean correctos.
- **Atender regularizaciones pendientes**, particularmente cuando existan herencias, adjudicaciones o transmisiones de propiedad sin formalizar.
- **Documentar cualquier entrega del inmueble a terceros**, mediante contratos de arrendamiento, comodato u otros instrumentos adecuados, acompañados de constancias de entrega y recepción.
- **Conservar comprobantes de predial, agua, servicios y mantenimiento**, así como fotografías y otros documentos relacionados con la administración del inmueble.
- **Revisar los poderes otorgados** para administrar o disponer de la propiedad y valorar la revocación de aquellos que hayan dejado de ser necesarios.

Los recibos y comprobantes pueden aportar elementos de apoyo, pero **no sustituyen el título de propiedad ni acreditan, por sí solos, todos los extremos de la posesión**. Su alcance depende de su contenido y de las demás pruebas disponibles.

3. Supervisar el inmueble y controlar sus accesos.

La vigilancia resulta especialmente relevante en inmuebles desocupados o que el propietario visita con poca frecuencia.

Entre las medidas prácticas se encuentran:

- Realizar visitas periódicas y conservar registros de su estado.
- Mantener cerraduras, accesos y cerramientos en buenas condiciones.
- Llevar un control de llaves y de las personas autorizadas para ingresar.
- Instalar cámaras o alarmas cuando las características del inmueble lo justifiquen.
- Mantener comunicación con la administración, vecinos o personal de vigilancia para recibir avisos sobre situaciones inusuales.

La conexión a internet puede facilitar el monitoreo remoto, pero su contratación no constituye, por sí misma, una medida de protección jurídica.

4. Monitorear la situación registral.

Alerta Inmobiliaria. El Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la CDMX cuenta con un servicio que permite recibir avisos sobre consultas o movimientos relacionados con el inmueble. Conviene verificar su activación, vigencia y los datos de contacto registrados. Su utilidad consiste en facilitar la detección oportuna; recibir una alerta no equivale a impedir o cancelar el trámite reportado.

Certificado de libertad o existencia de gravámenes. Permite conocer la situación jurídica registral del inmueble respecto de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas. Debe revisarse atendiendo a su fecha y contenido; no acredita por sí mismo la ausencia de cualquier conflicto o de ocupantes. Según el caso, conviene complementarlo con la consulta del folio real y los antecedentes registrales.

Movimientos no reconocidos. Un aviso preventivo vinculado con una operación desconocida requiere atención inmediata. Este aviso puede relacionarse con la preparación de una escritura y no significa necesariamente que la propiedad ya haya sido transmitida. Es necesario identificar el trámite, su origen y sus efectos.

5. Actuar oportunamente ante una irregularidad

La presencia de personas no autorizadas, cambios de cerraduras, anuncios de venta o renta desconocidos, notificaciones judiciales o movimientos registrales no reconocidos son situaciones que deben verificarse sin demora.

Ante ellas, se recomienda:

- **Conservar evidencia:** fotografías, videos, comunicaciones, documentos y datos de posibles testigos.
- **Verificar la autenticidad y alcance** de cualquier escritura, poder, notificación o resolución que se invoque.
- **Obtener asesoría jurídica inmediata** para determinar si procede presentar una denuncia, ejercer acciones civiles o solicitar medidas de protección o restitución.
- **Evitar recuperar el inmueble por propia mano**, mediante fuerza, amenazas u otras conductas que puedan generar responsabilidades. Incluso el propietario puede incurrir en despojo en los supuestos previstos por la legislación penal.

La prevención debe formar parte de la administración del patrimonio. Asignar responsables, programar revisiones y mantener un expediente actualizado facilita detectar riesgos y responder con oportunidad. La asesoría jurídica permite adaptar estos controles a las características de cada inmueble y a la forma en que se utiliza.

Última actualización 08/10/2026