

# bienes raíces

Domingo, 11 de Septiembre del 2011. bienesraices@elnorte.com / Tel. 8150-8103 / Editor: Rogelio de la Rosa

## INICIA LO NUEVO DEL SUR

Ya arrancó el desarrollo que se construirá en el terreno que era de Lamosa.

Armando K'sas le cuenta los detalles. 2

## LO MANDAN AL BURÓ

¿Qué puede hacer si resulta afectado por los problemas entre Financiera México y la SHF?

Los expertos le resuelven ésta y otras dudas. 3

## LOS BANCOS AL RESCATE

Los créditos que han dado las instituciones bancarias han repuntado en la primera mitad de este año. 4

Ratifique su contrato ante un notario

# PROTEJA SUS RENTAS

En 82 días se resuelve, en promedio, un juicio oral de arrendamiento

Francisco Cepeda

Imagine que el medidor del agua de una casa que está rentada truene por el frío, ¿Quién debe pagar la reparación?

Si el aparato no se cubrió, el arrendatario es quien debe hacer el desembolso.

Sin embargo, esta situación puede traer diferencias entre el arrendatario y el arrendador, las cuales tendrían que aclararse por Ley y sin ninguna otra alternativa, en un juicio oral.

En lo habitacional, la reparación de daños materiales, el incumplimiento en el pago de la renta y la falta de mantenimiento son las causas más comunes de los juicios.

En el comercio las controversias se dan principalmente por no haber sacado el uso de edificación y por el uso de suelo prohibido.

Por lo tanto, si las partes no ponen de acuerdo, estarán alrededor de tres meses en pleito legal, por lo que es importante conocer derechos y obligaciones de cada uno.

El tiempo promedio de un juicio civil oral en el periodo de enero a julio del año en curso es de 82 días, entre el auto de radicación (de la demanda) y el dictado de sentencia, según datos del Poder Judicial de Nuevo León.

Los procedimientos orales se establecieron con la reforma de septiembre del 2006.

"Antes (de esa fecha) duraban en promedio 3 años", asegura Miguel Zárate, titular del despacho Zárate Abogados.

El contrato de arrendamiento puede tener una protección legal extra en beneficio del arrendador mediante la ratificación del mismo ante notario.

Con ello, explica Zárate, el dueño del inmueble tiene dere-

cho a que, al momento en que se demanda al arrendatario, se le pueda embargar bienes que garanticen el total del pago no cubierto.

"Un contrato ratificado, la legislación lo convirtió en un título ejecutivo, es decir, va emparejado a ejecución. "Da derecho a embargar bienes como automóviles, cuentas bancarias, entre otros, en el momento en que se notifica la demanda".

Si el contrato no está ratificado, no se puede embargar y el arrendador tiene que esperar a que termine el juicio para iniciar el procedimiento de incidente de liquidación para ejecución de sentencia, el cual tarda un mes.

Posteriormente, agrega el abogado, van a transcurrir 4 ó 5 meses para embargar.

Para el perdedor de un juicio oral, existe la alternativa de apelar la sentencia.

Sin embargo, para que proceda la apelación, y el perdedor pueda seguir con el pleito legal, debe garantizar el monto a lo que lo condenaron haciendo el depósito en el juzgado.

En el Estado, a julio de este año, existen mil 142 juicios orales en ejecución de sentencia.

Zárate dice que sólo uno de cada 100 casos decide apelar.

La ratificación del contrato de arrendamiento es reconocer, en presencia de un fedatario público, que las firmas de quienes van a firmar el documento sean verdaderamente quienes las están estampando, dice el notario Hernán Montaña.

Se recomienda que hagan este trámite las dos personas en la misma cita, sin embargo, también procede si acuden en distinto día, o si el dueño está en otra ciudad, afirma Montaña.

Este trámite generalmente lo solicita el arrendador, quien también cubre su costo, que va de los mil 500 a los 2 mil pesos, dependiendo de la complejidad del contrato.

El notario Ernesto Pérez Charles recomienda hacer la ratificación del contrato porque le da más seguridad jurídica al acto, y facilita el proceso en caso de controversia judicial entre las partes.

## POR SI LAS DUDAS

Derivado de la Ley de Extinción de Dominio, conviene que el contrato de renta incluya una cláusula por si la propiedad se utiliza con fines delictivos.

> "CLÁUSULA: De conformidad con los Artículos 2306, fracciones III y IV y 2308 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, las partes reconocen y acuerdan que el ARRENDADOR no tendrá acceso al INMUEBLE ARRENDADO, salvo por causa de reparaciones urgentes e indispensables debidamente notificadas por el ARRENDATARIO, y a tal efecto el ARRENDADOR no estará en posibilidad de inspeccionar los actos o actividades que se lleven a cabo en el mismo.

> Derivado de lo anterior, el ARRENDATARIO manifiesta bajo protesta de decir verdad y asegura que tanto el dinero que destine al pago de la renta como el INMUEBLE ARRENDADO.

> (i) No serán objeto o producto de ningún tipo de delito, en especial de aquellos previstos en la fracción II (segunda)

del artículo 22 (veintidós) Constitucional.

> (ii) No serán utilizados o destinados a ocultar o mezclar bienes producto de algún delito.

> (iii) No serán utilizados para la comisión de delitos o actos ilícitos.

> Lo anterior también será aplicable para aquellos bienes muebles en general que se encuentren dentro del INMUEBLE ARRENDADO.

> El ARRENDATARIO será el único responsable ante cualquier tipo de autoridades de los actos o actividades que se lleven a cabo dentro del INMUEBLE y por lo tanto se obliga a sacar en paz y a salvo, y en su caso a restituir al ARRENDADOR, de todas las consecuencias que el incumplimiento de esta Cláusula pudiera causarle."

## LA COSA ES PAREJA

Derechos y obligaciones básicas del arrendador (dueño) y del arrendatario (inquilino) ante la ley.

### ARRENDATARIO

- > A notificar al arrendador la necesidad de reparaciones.
- > A notificar posibles usurpaciones.
- > A pagar la renta en los términos convenidos.
- > A responder de los perjuicios que sufra la cosa arrendada por su negligencia.
- > A servirse de la cosa sólo respecto del uso convenido.
- > A variar la cosa con el consentimiento expreso del arrendador.
- > En arrendamientos mayores a 5 años goza del derecho del tanto (tiene preferencia en caso que el dueño venda el inmueble).

### ARRENDADOR

- > A entregar la finca.
- > A conservar la cosa arrendada en el mismo estado.
- > A no estorbar en el uso de la cosa.
- > A garantizar el uso y goce pacífico.
- > A responder de daños y perjuicios.
- > A pagar las mejoras hechas por el arrendatario siempre y cuando las haya autorizado, o si se trata de mejoras útiles.

## Compre su depa sin riesgo

Alicia Diaz

Antes de tomar la decisión final al adquirir un departamento, cerciórese de que éste llene todas sus expectativas.

Para ello conviene echar mano de un "check list" que le ayude, primero, a saber qué tomar en cuenta de la propiedad, y luego a verificar que ésta lo tenga.

Lo conveniente es comprar un departamento con la razón y no sólo con el corazón, recomienda Ignacio Landá.

El directivo de Desarrollos Caminante Celeste ha elaborado lo que llama un "pergamino del conocimiento", que enlisto lo que debe cumplir un inmueble de este tipo.

Aunque en principio está hecho para quienes buscan un departamento de lujo, en términos generales aplica para todos.

Entre lo primero que se debe tener en cuenta es la ubicación del desarrollo, sugiere.

"Si está junto a avenidas, va a tener más ruido y por lo tanto menos privacidad."

"Le da más plusvalía que tenga más privacidad, con una buena accesibilidad y que esté en un lugar fácil de llegar, cercano a paradas de camiones para el personal que va a darle el servicio", aconseja.

También recomienda que el edificio tenga una buena corriente de aire, control de acceso, casset de ventilación y áreas verdes de disfrute adentro del desarrollo.

Al elegir un departamento, agrega, hay que fijarse que el inmueble no requiera de tanta limpieza en su fachada.

El tamaño de los cajones para estacionarse una pregunta muy importante que mucha gente no hace cuando se visita un condominio, señala el experto.

Landá recomienda fijarse si del estacionamiento se llega directamente al departamento o un lobby, pues esto influye en la seguridad del propietario.

Antes de comprar, indica, es importante preguntar si las cámaras de seguridad son de alta definición o una que permitan reconocer a las personas, y si los elevadores están controlados también con cámaras.

Otro factor a considerar es si el departamento tiene techo falso, para que en caso de una fuga de agua no se tenga que molestar al departamento de abajo.

## ¡Mucho ojo!

Entre lo que conviene saber del departamento está:

- > Qué carga viva aguanta la losa.
- > Verificar si hay cámaras para el desague en los sótanos.
- > Cuántos cajones de visitas hay.
- > Si hay espacio para escotas.
- > Cerciorarse si el cableado es contra incendio y qué nivel de seguridad tiene.

Fuente: Pergamino del Conocimiento.

## AQUÍ SE ROMPIÓ UNA TAZA

Algunos motivos por los que el contrato de arrendamiento llega a su fin.

> Por cumplimiento del plazo: Se hizo por un año y concluye en ese tiempo.

> Por convenio expreso: Se llega a un acuerdo para desocupar el inmueble antes del vencimiento.

> Por rescisión: Por darle un uso distinto al inmueble al convenido (se renta para uso habitacional pero le dan uso comercial, por ejemplo).

> Por pérdida de la cosa arrendada: Llegó un huracán y dejó inservible el inmueble, por lo que ya no hay material para rentar.

> Por expropiación: Cuando Estado o Municipio se queda con el inmueble para hacer una obra de beneficio social. Arrendatario y arrendador deben ser indemnizados.

> Por nulidad: Cuando al inmueble se le da un uso de suelo contrario al autorizado.

Fuente: Código Civil de Nuevo León



Fuente: Código Civil de Nuevo León.

Ernesto Pérez

**LA CAPITAL**  
SANTIA IUDICIA

Aproveche Precios de Preventa y Planes de Financiamiento

**SHOWROOM**

T: 4444 1000

VIVE LA CAPITAL.COM

Desarrollado por: @numa



LOCALES COMERCIALES EN RENTA