**¿RENTAS INMUEBLES? CUIDADO CON LA EXTINCIÓN DE DOMINIO**

Si eres dueño o administrador de inmuebles en arrendamiento debes proteger tus inversiones de la extinción de dominio.

La Ley Nacional de Extinción de Dominio, ha generado temor entre quienes se dedican a rentar inmuebles. Si bien los arrendadores no son responsables de las actividades que realicen sus inquilinos, es importante que conozcas las distintas formas que existen para proteger tus inversiones inmobiliarias, lo que te evitará varios dolores de cabeza y la contratación de abogados para acudir a tribunales.

Hay que aclarar que la acción de extinción de dominio es un procedimiento civil que se lleva a cabo de manera independiente a cualquier proceso de carácter penal. A través de la extinción de dominio, el propietario de un inmueble pierde los derechos que tiene con respecto a este, pasando a ser propiedad del gobierno.

En este caso esa autoridad es un juez civil, cuya sentencia es la que determina la pérdida del inmueble, aun cuando el propietario no sea declarado culpable de algún delito en el ámbito penal.

Tanto la adquisición y tenencia legal de los bienes inmuebles, así como el arrendamiento de buena fe, debe demostrarse ante un juzgado de lo civil, es decir, el propietario de la casa o departamento tiene que probar que desconocía las actividades delictivas que se llevaron a cabo en el inmueble.

En términos jurídicos, la buena fe es la convicción de que una persona actúa de manera correcta cuando es titular de un derecho o propietario de una cosa, se trata de una conducta prudente que elimina de culpa los actos o negocios jurídicos que lleva a cabo la persona, pues de esta no depende la legalidad de la conducta de terceros, como lo son los inquilinos o arrendatarios.

**6 CONSEJOS PARA RENTAR CASA O DEPARTAMENTO**

Ahora los arrendatario dueños de inmuebles, deberá tener especial cuidado cuando pretendan rentar sus bienes, dado que la Nueva Ley de Extinción de Dominio, te presentamos 6 consejos para rentar casa o departamento que debes seguir para proteger tu patrimonio.

Para gozar de esta presunción, el arrendamiento debe haberse realizado a través de un contrato firmado antes de que se haya cometido el delito, en tanto que el dueño también tiene que probar que ha pagado de manera oportuna los impuestos y contribuciones causados por la propiedad del inmueble en cuestión.

Cualquier contrato de arrendamiento debe contar con las formalidades que exigen los distintos Códigos Civiles de nuestro país, recuerda que en cada entidad federativa hay una legislación distinta en materia de arrendamiento, aunque existen reglas generales que deben observarse en la mayoría de estas operaciones.

No es recomendable emplear formatos ya establecidos, si pretendes rentar un inmueble; tampoco es adecuado adquirir los contratos genéricos que suelen venderse en algunas papelerías. Rentar un inmueble no es tan sencillo en términos jurídicos, sobre todo porque en este tipo de documentos deben plasmarse de manera clara los derechos y obligaciones de cada una de las partes.

Para proteger tu inversión inmobiliaria, lo más recomendable es que acudas con un abogado especialista en arrendamiento, para que te asesore y este redacte, de acuerdo con tus necesidades, el contrato que firmarás con tus inquilinos. En esta etapa los honorarios de los abogados no son onerosos, es mejor invertir en la redacción de un buen contrato de arrendamiento antes de que se pueda presentar algún problema.

Otra opción es que acudas con una agencia especializada en pólizas jurídicas, hay varias en toda la República, sus precios varían según el monto de la renta y el tipo de inmueble que se va a arrendar. Estas empresas se encargan de elaborar el contrato de arrendamiento junto con una póliza que te garantiza asesoría jurídica y actuación en tribunales en caso de incumplimiento de pago, negativa de desocupación, y por supuesto extinción de dominio.

El interesado en rentar una casa o un departamento debe tener un fiador con un bien inmueble libre de gravamen (que no esté hipotecado). De igual forma, se debe verificar que los ingresos del arrendatario tengan un origen lícito, esto es fácil de demostrar con los recibos de pago de quien va a ser tu inquilino.

Es cierto que muchas personas no cuentan con recibos de pago, pues suelen recibir sus ingresos directamente en sus cuentas bancarias, o son personas físicas que tienen un negocio propio o trabajan de manera independiente, en estos casos el aspirante a inquilino deberá entregarte copia de sus estados de cuenta bancarios, además de una copia de sus dos o tres últimas declaraciones de impuestos.

Recuerda que los recursos que inviertas en esto serán mucho menores a los que se deben erogar en caso de que tu inquilino deje de pagarte la renta, o en el extremo de que este cometa un delito que ponga en riesgo tu inmueble.

**5 CONSEJOS QUE DEBES SEGUIR ANTES DE FIRMAR CUALQUIER DOCUMENTO**

Lamentablemente muchas personas firman documentos sin el debido asesoramiento legal, muchas veces por desconocimiento, otras por ahorra en asesoría, sin embargo, los problemas se presentan cuando hay una interpretación errónea de los documentos, lo que a la vez muy acarrea juicios que pudieron haberse evitado, o por lo menos tener más posibilidades de salir victorioso de la contienda.

En este artículo te presentamos 5 consejos que debes seguir antes de firmar cualquier documento:

1.- Leer todo el documento con atención, incluso si la otra parte es de confianza, si no comprende el texto debe se aclarado, no solo en palabra sino también en propio documento.

2.- Por ningún motivo deben firmarse hojas que estén en blanco o que no se vean en su totalidad, la áreas vacías o espacios extensos pueden permitir que se agregue contenido de manera dolosa.

3.- Evitar que las páginas se sobrepongan parcialmente entre ellas al firmar.

4.- No firmar, si se citan leyes o cualquier otra legislación que usted no comprende, pues el documento puede ser usado en contra de quien firma.

5.- Si ya tomó todas las medidas señaladas y firmó el documento, solicite que le sea entregado un tanto con firmas originales, no una fotocopia.

Estos consejos pueden ayudar prevenir problemas futuros, y evitar que una parte de aproveche de la otra, protegiéndose mutuamente. Como siempre recomendamos que se haga a acompañar de un abogado, quien le asesorará y resolverá dudas sobre el documento a firmar.

Lic. Fernando Silva.

Fuente de Información:

Código Civil del Estado de Jalisco.

Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

**TIPOS DE PAGARÉS**

En el mercado existen muchos tipos de pagarés, sin embargo, todos tienen el mismo fin, facilitar el cobro de una cantidad en dinero. Las diferencias entre los pagarés radican en el emisor o acreedor, forma de emisión, vencimiento y forma de pago. Encontramos entonces los siguientes tipos o clases de pagarés:

Pagarés bancarios, emitidos por instituciones de crédito, el pago generalmente se realizará en una de las cuentas del propio banco.

Pagarés de empresa, Los emite personas físicas o morales, se recomiendan ser domiciliados, son recomendados para obtener liquidez.

-Pagarés a la orden o nominativos, contiene el nombre del beneficiario del quién podrá trasmitirlo por endoso u otro contrato.

-Pagarés a la vista, deben ser pagados en el momento en el que se presentan para cobrar.

-Pagarés a día fijo, se establece fecha para su cobro.

-Pagarés para abonar en cuenta, estos pagarés solo serán abonados en cuenta bancaria, es decir no se puede cobrar el efectivo directamente.

-Pagarés cruzados, para cobrar estos pagarés a través de abono en cuenta o por ventanilla siendo cliente de la entidad emisora del documento.

Lic. Fernando Silva.

Fuentes de Información:

CONDUSEF.

Código de Comercio.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

**¿QUÉ DEBE CONTENER UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?**

Una pregunta común en Silva Abogados es ¿Qué debe contener un contrato de arrendamiento? Pues bien, en el presente artículo resolveremos esa duda para que puedas proteger tu patrimonio en caso de que seas arrendador o dueños del inmueble y así evitar en la medida de lo posible litigios por incumplimiento.

Nombre del arrendador, arrendatario y en su caso del Fiador.

Descripción detallada del inmoble o mueble materia del contrato, no solo la dirección sino también las condiciones en que se encuentra la propiedad.

Cantidad por concepto de renta, tanto con numero como con letra.

Vigencia del contrato, desde su inicio hasta el final.

Día de pago de la renta.

Causas te rescisión del contrato

La forma de resolver en caso de conflicto.

En internet o incluso en las papelerías nos encontramos con formatos de arrendamientos, lo cual es en esencia pueden funcionar, sin embargo, resultan muy básicos y comúnmente se cometen errores fatales en su llenado, por lo que siempre recomendamos acudir a un abogado para que le redacte un contrato personalizado y actualizado, con lo cual en caso de incumplimiento tendrá mayores posibilidades de ganar una contienda judicial y salvaguardar su patrimonio.

Lic. Fernando Silva

Fuentes de Información:

Código civil del Estado de Jalisco.

Código de Procedimientos del Estado de Jalisco.

**¿QUÉ ES UN AVAL?**

Aunque comúnmente se llama Aval a la persona física o moral que se compromete y garantiza el pago de obligaciones de otra persona, lo cierto es que la palabra Aval se refiere a acto contractual entre el Avalista (deudor solidario o Aval) y el Avalado (Deudor principal), en ese sentido en derecho, la figura del aval solo se entiende ligada a títulos de crédito, generalmente pagarés, aun cuando en el ámbito coloquial se entiende que hay aval cuando cualquier tercero apoya física o moralmente el proceder de una persona.

En la práctica, normalmente, quien quiere recibir un préstamo bancario necesita a alguien que le avale si suscribe algún título de crédito. Es decir, necesita demostrar al banco o a la entidad que le presta el dinero que, en caso de que no pueda devolver el mutuo (préstamo) en los pagos acordados, dicha entidad podrá requerir el pago y aún rematar los bienes tanto del avalado como del avalista para cubrir el resto del préstamo que no haya sido devuelto.

Si te han solicitado ser aval de alguien, te recomendamos que analices los siguientes puntos antes de tomar esa decisión:

¿Quién te lo solicita? Considera todo lo que sepas de esa persona que te pide ser su aval; si se trata de un familiar, amigo o conocido. Verifica que sea alguien responsable y formal, puedes investigar sus hábitos de pago al preguntar a otras personas sobre su comportamiento.

Infórmate sobre el tipo de crédito que tu avalado va a contratar. Toma en cuenta que la deuda podría llegar a ser tuya y debes estar informado sobre los detalles por cualquier contingencia que llegara a presentarse.

Tener solvencia económica es primordial. Recuerda que necesitarás estar preparado en caso de que tu avalado necesite ayuda con su préstamo y así evitar problemas.

Ingresos estables. Asegúrate de que tus ingresos sean estables y no tengas deudas gravosas para que puedas ayudar a tu avalado en caso de que lo necesite.

Si ya disté el sí para fungir como aval, mantente informado sobre la deuda, involúcrate lo más que puedas, pregunta a tu avalado sobre su situación económica y periódicamente cerciórate de que está haciendo correctamente las cosas, para que ninguno de los dos tenga problemas.

Lic. Fernando Silva.

Fuentes de Información:

CONDUSEF.

Código de Comercio.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

**¿QUÉ ES UN PAGARÉ?**

El pagaré es un documento mercantil, en que interviene una persona (suscriptor o deudor) que se compromete a pagar a otra (beneficiario o acreedor) una determinada cantidad de dinero. También puede participar el Avalista (Deudor solidario), aunque no es un requisito indispensable sí se recomienda incluirlo. Los pagarés pueden ser comercializados, es decir, que se pueden transmitir por medio de endoso o cualquier otro contrato a un tercero, por lo que se puede cobrar un pagaré a nombre de otra persona. Existen diferentes tipos de pagarés, lo cuales serán analizados en otro artículo, sin embargo, para su validez es necesario que cumpla con las exigencias de ley.

Lic. Fernando Silva.

Fuentes de Información:

CONDUSEF.

Código de Comercio.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

**REQUISITOS DEL PAGARÉ**

La denominación, que contenga en el documento la mención se ser pagaré.

El vencimiento o la fecha en la que deberá pagarse.

La promesa incondicional de pago.

El importe de la cantidad a abonar, la cual deberá aparecer tanto letra como en número.

El lugar en el que debe efectuarse el pago.

El nombre de la persona a la que debe efectuarse el pago.

El lugar y la fecha de suscripción.

La firma del deudor.

¿Qué es un pagaré?

La principal característica del pagaré, es que puede ejecutarse judicialmente (hacer efectivo su cobro sin probar la causa por la cual se suscribió) para ello se debe interponerse la demanda en un plazo no mayor de tres años de su vencimiento, de lo contrario deberá probarse la causa generadora de la deuda, lo cual complica el proceso, aunado a que los deudores pudieron quedar insolventes.

Lic. Fernando Silva.

Fuentes de Información:

CONDUSEF.

Código de Comercio.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.