

## HASTA QUE LA MUERTE... ¿LOS SEPARE?

# Si fallece mi inquilino, ¿qué debo hacer?

**El contrato de arrendamiento continúa a pesar del fallecimiento de cualquiera de las partes. Aquí te explicamos qué sucede**

TEXTO: AMMY RAVELO  
suplementosespecialesmx@gmail.com

Durante el plazo de un contrato de arrendamiento, suelen presentarse contratiempos, tragedias y eventualidades que pueden poner en riesgo la permanencia en ese inmueble. Por ejemplo, la muerte: ya sea del dueño del lugar o de la persona que renta. Sin embargo, este hecho no significa el fin de la relación legal.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), el 16.4% de las viviendas en México son rentadas. Y, en este rubro, un problema común es la informalidad: solo 41% de los hogares cuenta con un documento legal de arrendamiento.

"Más de la mitad de las viviendas en alquiler no poseían un documento legal que estableciera las condiciones de arrendamiento y las obligaciones y responsabilidades de cada una de las partes", explica el Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018 realizada por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval).

Según cifras de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), dos de cada 10 hogares mexicanos son rentados, mientras que otros se encuentran intestados o en algún litigio. Esto puede llegar a dificultar la situación cuando se presenta la muerte de alguna de las partes.

### SI MUERE EL INQUILINO

Si se renta un inmueble y el inquilino fallece, el contrato en vigor continúa, dice María Paulina Jaramillo, directora legal de Aptuno, empresa dedicada a administrar propiedades.

"Si el contrato tenía algún coarrendatario, es-

te debe seguir pagando porque la obligación sigue. Si se deja de pagar, se inician los procesos legales a los que haya derecho", dice.

El Código Civil de la Ciudad de México establece que, en caso de no existir una causal específica para la terminación del contrato que aclare que, si alguna de las partes muere, este termina, el inquilino o los familiares deben cubrir el 100% de la renta sin que haya ningún tipo de descuento o consideración.

"Incluso si hay rentas sin pagar o algún valor pendiente, también se debe cubrir y seguir al día, como si el inquilino continuara. Puede que tenga un coarrendatario y que incluso viva dentro del inmueble. En ese caso, la persona debe seguir pagando. Si por algún motivo no quiere

pagar ni salir del inmueble o entregarlo, se continúa con las vías legales", dice Jaramillo.

Sin embargo, antes de cualquier acción legal, siempre estará la opción de que ambas partes lleguen a un acuerdo que beneficie a ambos.

### ¿Y SI FALLECE EL ARRENDADOR?

En cuanto al cumplimiento del contrato, lo mismo sucede cuando la defunción es del propie-



tario, aunque este escenario suele ser más confuso para la persona que está arrendando ya que en muchas ocasiones desconoce a quién se le debe seguir pagando el alquiler.

“Cuando el propietario muere, puede que se haya hecho un testamento o inicien un proceso de juicio sucesorio. En ese caso, puede que se designe una albacea, que se encarga tanto de los bienes de la persona que falleció como de seguir el juicio hasta la finalización para que se entreguen esos bienes a quienes se entiende que son herederas”, dice Jaramillo.

Ante esto, puede que el inquilino no se entere de lo que está pasando. Esto se puede convertir en un riesgo para él ya que, si inicia un juicio sucesorio y él no tiene forma de saberlo, seguirá pagando y los pagos podrían no acreditarse.

“Lo que debe hacer el inquilino para realizar el pago por vía legal y que el día de mañana no tenga problemas por continuar en el inmueble a pesar de haber seguido pagando, es comprar un billete de depósito (BIDE) en el Banco del Bienestar. Es la única manera que garantiza el cumplimiento que tiene el contrato”, dice.

El depósito debe realizarse por esta vía ya que, si el inmueble está en un proceso legal, el ocupante se arriesga a que no le validen sus pagos. Por ello, la comunicación entre arrendador y arrendatario es vital, dice la directiva.

“Lo importante es negociar y que las partes queden tranquilas, que todo se haga legalmente. Se puede llegar a un acuerdo pero las partes deben tener pleno conocimiento. Si no están enteradas de qué hay que hacer, a quién llamo, con quién me comunico y qué dice la ley sobre esto, todo se complica”, dice. ●

## ¿QUÉ SON LOS BIDES O BILLETES DE DEPÓSITO?

Son documentos que emite de manera exclusiva el Banco del Bienestar y amparan un depósito en efectivo que queda a disposición de la autoridad competente en materia judicial o administrativa. Puede ser adquirido por una persona física o moral que necesita garantizar, ante la autoridad correspondiente (tanto a nivel federal como estatal de carácter judicial y administrativo), su interés en conflicto o posible reparación del daño. Los BIDES se pueden usar en asuntos relacionados con:

- Rentas, multas, pensiones alimenticias, créditos fiscales.
- Obtención de libertad provisional.
- Posturas de remate.
- Internación de extranjeros en el país.
- Garantías en asuntos civiles y laborales.
- Suspensión en materia de Juicio de Amparo.
- Fuente: Secretaría de Hacienda y Crédito Público



**16.4%**  
de los hogares  
en México es rentado

**22.1%**  
de ingresos  
familiares totales se  
destinan a cubrir el pago  
del alquiler

**1.3%**  
del PIB  
proviene de la renta  
residencial

**335**  
mil 800  
millones de pesos genera  
el arrendamiento  
de viviendas

**41%**  
de las viviendas  
alquiladas tiene un con-  
trato de arrendamiento

**18.8**  
millones  
de personas a nivel  
nacional viven en  
inmuebles de alquiler

— Fuente: INEGI



### Características de los BIDEs

- Son de ágil adquisición y reposición.
- Se emiten de manera gratuita.
- Se puede emitir un duplicado en caso de robo o extravío.
- Está respaldado por el Gobierno Federal.
- No prescribe.
- No se requiere aval.
- No genera intereses.
- No es negociable.
- Fuente: Secretaría de Hacienda y Crédito Público





lé



LEGAL. Esta es la palabra clave para que sea sana cualquier relación entre arrendador y arrendatario.

