

SEPTIEMBRE, MES DEL TESTAMENTO

Hereda inmuebles, no problemas



No tener en orden el papeleo de tus bienes ni incluirlos en un testamento suele ocasionar diversos conflictos cuando una persona fallece. Por eso, especialistas comparten estos tips para regularizarlos

CRISTIAN ARCINIEGA
ILUSTRACIÓN: ANI CORTÉS
suplementosespecialesmx@gmail.com

Cuando alguien fallece sin dejar testamento, los familiares no solo deben atravesar un juicio para poder reclamar sus bienes, sino también, en muchas ocasiones, suelen enfrentar conflictos entre ellos derivados de la repartición de estos. De ahí que elaborar este documento se convierta en un acto de responsabilidad con tus seres queridos.

De acuerdo con el Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores (Inapam), únicamente entre el 17 y 20% de los mexicanos realiza su testamento, el cual ayuda a evitar diversos trámites, gastos y problemas innecesarios a los herederos, sobre todo aquellos que se vinculan a las propiedades.

Por ello, además de efectuar esta declaración ante un notario, es importante tener en orden el papeleo de tus inmuebles (escrituración, título de propiedad, recibos de predial, entre otros) ya que, de no hacerlo, llegan a presentarse varios obstáculos para tomar posesión de estos después del deceso.

"Si no dejamos un testamento, el destino de nuestros bienes podría no ser el que deseamos ni en la proporción que queremos. Asimismo, debemos considerar que, en este proceso, pueden generarse disputas que alteran la estabilidad familiar", señala Paola Andrade Cordeiro, abogada y académica del área de Derecho de la Universidad del Valle de México (UVM), campus Lago de Guadalupe.

VIVIENDAS EN ORDEN

Para evitarles problemas a los herederos de una casa, departamento o terreno, es necesario que el testador regularice, antes de morir, los papeles que lo acreditan de manera legal como el dueño. Y es que, en muchos casos, no suele completarse dicho trámite, ya sea por desidia, olvido o desconocimiento.

"El título de propiedad o escritura es el único documento válido para certificar la posesión de un bien inmueble. Las escrituras se tramitan al momento de la adquisición y deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio (RPP)", indica Juan Kasuga Villarreal, director de la empresa Creditaria México.

Dicho trámite debe gestionarse a través de un notario, quien dará fe de que el solicitante es el propietario legal de la vivienda y, de esta manera, podrá hacer la inscripción correspondiente. "Por lo general, registrar un inmueble

adquirido mediante un crédito hipotecario implica un costo del 7% del valor total del mismo. En el caso de las operaciones de contado, puede disminuir a alrededor del 6%", apunta el licenciado Kasuga Villarreal.

En dicha inscripción, por lo tanto, el testador requiere aparecer como último dueño de la vivienda. "Existen casos en que las personas poseen el contrato de compra-venta, donde el bien está a su nombre, pero nunca fueron con un notario para llevar a cabo el trámite completo e inscribirlo en el RPP.

"En caso de fallecer y solo tener el contrato de compra-venta, dejará a sus herederos un

problema adicional pues, aparte de iniciar el juicio correspondiente por la muerte, primero se verán obligados a regularizar ese inmueble para que se acredite como propiedad del difunto", explica Mario Escalona Hernández, docente de la Escuela de Derecho de la Universidad Intercontinental (UIC).

Otro aspecto que no todos los propietarios contemplan es tener en regla y liquidados los recibos del predial, el agua, la luz, entre otros servicios. Y es que no basta con pagarlos mes a mes, también hay que ordenar estos comprobantes (en el caso del predial, se recomienda guardar los de los cinco años más recientes) ya que, en caso de optar por vender el inmueble para repartir el dinero, se requerirán para llevar a cabo la transacción.

UN ACTO DE CONCIENCIA

"Hacer un testamento es un acto de responsabilidad no solo con la familia, sino también de prevención ante cualquier eventualidad en el ámbito jurídico. En éste se manifiesta la voluntad de una persona y no se deja que alguien más decida sobre sus bienes después de la muerte. A través de este documento, uno elige a quién, cómo y en qué porcentaje se repartirán sus posesiones", menciona Escalona Hernández.

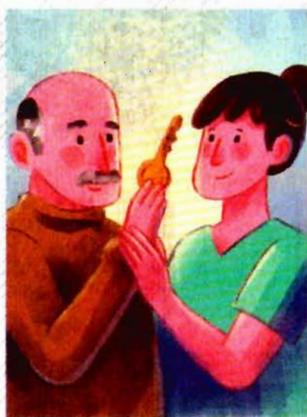
Al elaborar esta declaración, aconseja el Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores, deben tenerse en cuenta a los herederos, a los sustitutos de estos en caso de que fallezcan y a la albacea, quien se encargará de administrar temporalmente los bienes de la herencia hasta su adjudicación.

El testamento se concreta ante un notario y no se requiere acudir con testigos, salvo en los casos que el solicitante no sepa o pueda firmar o leer, por ejemplo. "No es necesaria la presencia de los herederos durante su elaboración, esto con el fin de no viciar la voluntad del testador. Basta únicamente con hacer la mención, la cual debe ser muy específica.

"Si se hereda a un menor de edad, éste deberá ser representado por un sujeto que administre o reciba los bienes hasta que tenga capacidad de ejercicio, es decir, al cumplir la mayoría de edad. Incluso, es posible incluir en el testamento a un hijo o un nieto cuyo nacimiento esté próximo a la muerte del testador", detalla la abogada Andrade Cordeiro.

Tampoco hace falta llevar con el notario las escrituras o facturas de los bienes que serán materia de testamento. El funcionario solo va a pedir una identificación oficial, así como llenar un formato con los datos del testador y de quienes heredarán tanto en primer lugar como en sustitución de estos.

Respecto a su costo, éste ronda, en promedio, los dos mil 500 pesos. Aunque, durante el Mes del Testamento (celebrado cada septiembre), es posible obtener un descuento hasta del 50%. De no elaborarse este documento, el Colegio de Notarios de la Ciudad de México advierte que la familia puede enfrentar gastos considerables, pérdidas de tiempo e, incluso, problemas serios entre los posibles herederos.



¿EXISTE LA HERENCIA EN VIDA?

La abogada y especialista en derecho familiar Paola Andrade Cordeiro señala que, "jurídicamente hablando, no existe tal figura, ya que la herencia se activa al momento de la muerte de una persona. Si en vida alguien desea que sus hijos se queden con una casa, por ejemplo, la figura jurídica a emplear es la donación, que consiste en transmitir un bien a alguien más sin ningún tipo de gratificación económica".

Para llevar a cabo la donación, se debe acudir a un notario para levantar las escrituras del nuevo dueño, quien deberá ir al Registro Público de la Propiedad para inscribir el inmueble como un bien propio.



El patrimonio se integra únicamente por aquellos bienes que, de manera explícita y jurídica, están a nombre del testador. Éste puede tener una casa y llevar viviendo ahí 20 años pero, si no posee las escrituras a su nombre ni se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, entonces no puede decir que es suya y, por lo tanto, no forma parte de su patrimonio ni tampoco podría heredarla. De ahí la importancia de regularizar nuestras propiedades antes de la elaboración del testamento"

Paola Andrade Cordeiro, abogada y académica del área de Derecho de la Universidad del Valle de México, campus Lago de Guadalupe.

Continúa en la página / u8

Viene de la página / u6

INMUEBLES SIN TESTAMENTO

Tras la muerte de una persona, los familiares pueden encontrarse ante la situación de no existir un testamento. "En el caso de propiedades intestadas, se debe acudir con un abogado, quien iniciará un juicio sucesorio intestamentario o sucesión legítima, que se abre cuando no se ha dejado un testamento."

"En éste ya no tiene nada que ver la voluntad del testador, sino que la repartición se hace conforme a lo que indica la ley. Es probable que esto se contraponga con lo que el fallecido deseaba o consideraba hacer, ya que la ley no prevé quién pasó más tiempo con el difunto o quién le ayudó más. Si tiene cinco hermanos, todo se dividirá en partes iguales", enfatiza la académica del área de Derecho de la UVM.

Por lo general, cuando los familiares no consiguen ponerse de acuerdo con la repartición de las propiedades, el juicio suele tomar mucho tiempo, ya que éste consta de cuatro etapas: "El reconocimiento de herederos y nombramiento de la albacea; el inventario de los bienes del difunto y su avalúo correspondiente; la rendición de cuentas por parte de la albacea; y, finalmente, la adjudicación, es decir, la partición de las posesiones", detalla el docente de la Escuela de Derecho de la UIC.

Respecto a la última fase, si el patrimonio no se puede dividir en partes iguales, como llega a pasar con algunos inmuebles, estos tendrán que venderse y, posteriormente, darle la parte correspondiente a cada heredero. De ahí que tener las propiedades en orden sea fundamental, no solo para efectos de una herencia, sino también en caso de buscar traspasarlas.

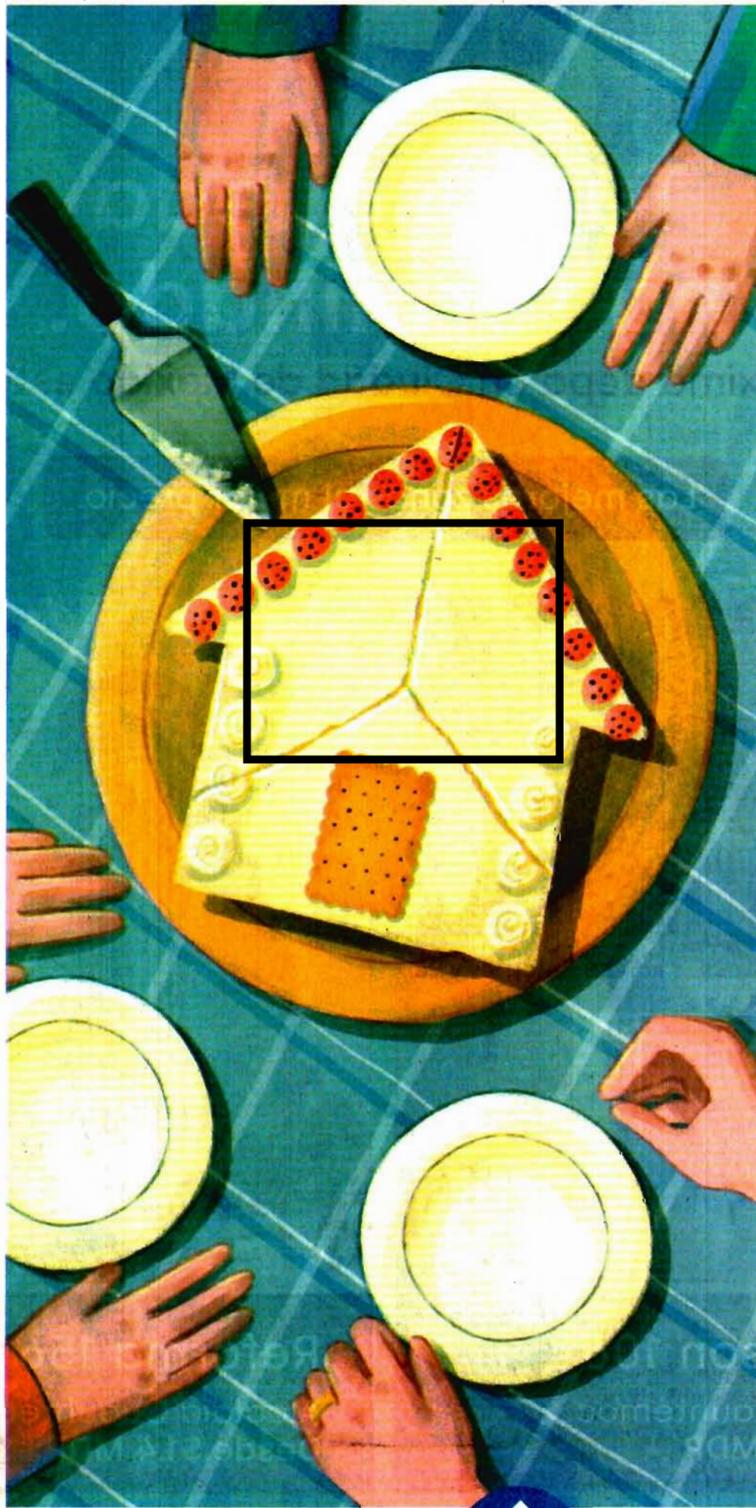
"En el caso de las propiedades intestadas, comúnmente surgen problemas a lo largo del proceso. Hay quienes no están conformes con los inventarios o avalúos. Por este motivo, un procedimiento que se llevaría entre cuatro y seis meses puede extenderse hasta 10 o 12 años sin resolver la sucesión intestamentaria", advierte Mario Escalona Hernández.

Sin duda, elaborar un testamento resulta la mejor manera de ahorrarles conflictos y angustias a tus seres queridos. Aunado a ello, es indispensable mantener en regla los documentos que acreditan la propiedad de una casa, departamento o terreno a heredar. A final de cuentas, tramitar este documento no significa que vayas a morir el día de mañana, sino que planeas vivir el presente con tranquilidad. ●



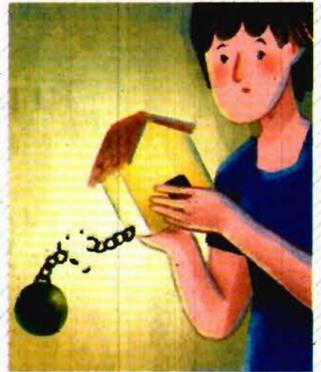
Es importante cuidar que no se caiga en mora cuando se tiene un crédito hipotecario, ya que esto es vital para asegurar una transición tranquila a los beneficiarios. Además de comprobar que una persona es la propietaria de un inmueble, la escritura ayuda a que todo esté en regla cuando se quiere vender y, en caso de herencia, permite transmitir el bien sin ningún problema"

Juan Kasuga Villarreal, director de Creditaria México.



TODO TESTAMENTO tiene tres características: es revocable, personal y libre.

En septiembre, todos los notarios a nivel nacional brindan asesoría jurídica gratuita en materia testamentaria y reducen los costos del trámite.



TOMA NOTA

¿Qué pasa si alguien muere y hay un crédito vigente?

De acuerdo con el director de la empresa Creditaria México, Juan Kasuga Villarreal, "todas las propiedades adquiridas mediante un crédito hipotecario tienen un seguro de vida. No obstante, para que esté vigente, es necesario que el pago de la mensualidad no presente atrasos."

"Si, lamentablemente, el titular de la vivienda fallece, los beneficiarios deben notificar a la aseguradora del banco para que proceda a investigar con éste el saldo insoluto del crédito y, así, poder pagarle para cancelarlo. De esta manera, los beneficiarios reciben el bien inmueble sin adeudo alguno", dice.

Existen dos tipos de cobertura de vida, añade el experto. "El primero, y más común, es cuando el seguro protege el saldo insoluto, como en el caso mencionado. Mientras que la segunda variante consiste en asegurar la línea de crédito. Por ejemplo, si ésta es de un millón de pesos y, al momento del fallecimiento, se adeudan 500 mil, la aseguradora pagará este monto y entregará 500 mil adicionales a los beneficiarios. Por eso, es importante que las personas conozcan el tipo de cobertura que tiene su seguro de vida, para hacerlo válido ante una situación como ésta", recalca.

Una póliza para rentar a la segura

CRISTIAN ARCINIEGA
suplementosespecialesmx@gmail.com

A la hora de alquilar un inmueble, todo propietario busca resguardar su patrimonio y protegerse ante cualquier incumplimiento por parte del arrendatario. De ahí que los inquilinos deban cubrir una serie de requisitos (fiador, depósito de garantía, rentas adelantadas u otros) para poder hacer uso de la vivienda.

Con el fin de dar mayor seguridad a quienes rentan una casa o departamento, se suele emplear una herramienta de asistencia conocida como póliza jurídica de arrendamiento.

"Se trata de una cobertura de servicios legales que se prestan durante la vigencia del contrato de alquiler de un inmueble, los cuales brindan protección al dueño del mismo", afirma Andrea Garay García, directora jurídica de la firma G.A. Garay Abogados.

Dicha garantía ampara a los propietarios, incluso, desde antes de la firma del contrato, ya que permite recabar información (tanto financiera como legal) sobre los posibles arrendatarios y sus avales, con el objetivo de prevenir cualquier conflicto derivado de dar información o documentación falsa.

Previamente, además, "se realiza un inventario fotográfico para respaldar las condiciones del inmueble en caso de existir alguna incidencia. Luego, se elabora un contrato personalizado enfocado en la seguridad del inmueble y las necesidades del arrendador; y, durante la firma del acuerdo, se asigna a un asesor especializado para llevar a cabo el proceso en el inmueble", apunta la especialista en temas jurídicos.

UN ALIADO LEGAL

Entre las responsabilidades de los inquilinos, señala la Procuraduría Federal del Consumidor, se encuentran pagar a tiempo la renta, utilizar la propiedad alquilada solo para los fines establecidos en el contrato y avisar con anticipación al arrendador si dejarán el inmueble. No obstante, éstas no siempre se cumplen a cabalidad, por lo que los dueños de una vivienda deben proteger sus intereses.

"Uno de los principales beneficios de la póliza jurídica de arrendamiento es evitar conflictos entre arrendador y arrendatario. En caso de incumplimiento de alguna obligación estipulada en el contrato, se recibe la asesoría legal necesaria", comenta Daniel Narváz Sánchez, vicepresidente de mercadotecnia del portal inmobiliario Lamudi México.

Algunos de los conflictos más comunes que se atienden son de tipo financiero. "La falta de pago en las rentas mensuales es el principal caso de reclamo por parte de los arrendadores. Otra incidencia de la que tenemos reporte es la ausencia de pago en servicios hasta por 10 días de atraso", dice Garay García.

En situaciones más delicadas, la póliza es válida para recuperar el inmueble de manera jurídica. "De igual manera, en algunas ocasiones, ésta sirve como un sustituto del aval o fiador, ya que la empresa con la cual se contrata garantiza el pago de las obligaciones", subraya el vocero de Lamudi México.

Su cobertura dependerá del plan contratado por cada arrendador pero, por lo general, existen dos tipos de pólizas: una básica y otra plus. La primera suele contemplar la investigación del arrendatario y su aval, así como la elaboración de un contrato personalizado y la asesoría jurídica. Por otro lado, la segunda abarca cobranza judicial y la recuperación de la propiedad en caso de ser necesario. ●



Al contratar una póliza de arrendamiento, obtienes una cobertura total para tu inmueble. Gracias a altas normativas de investigación, desde el primer momento se califica o descalifica a los posibles arrendatarios, con lo que se disminuye la posibilidad de incumplimiento de contrato por parte de éstos"

Andrea Garay García, directora jurídica de la firma G.A. Garay Abogados.



ISTOCKPHOTO

UN CONTRATO PERSONALIZADO, con cláusulas y condiciones exactas, te protegerá a ti y a tu arrendatario.

¿Cuál es su costo?

"Éste varía de una compañía o despacho a otro. Sin embargo, en la mayoría de los casos, el costo de la póliza se determina con base en el importe de la renta estipulada por el arrendador; así como en el tipo de cobertura seleccionada", explica la directora jurídica de la firma G.A. Garay Abogados.

Por ejemplo, en algunas empresas, si la renta mensual del inmueble oscila entre los

10 mil y 15 mil

pesos, el costo anual de una póliza básica puede ir de los

cinco mil a los siete mil

pesos. Mientras que, para determinar el precio de un plan plus al año, se toma como referencia el

55% de un mes de alquiler.

¿Y el inquilino?

"Esta garantía también protege al arrendatario. Por ejemplo, en caso de término del contrato sin previo aviso o sin causa aparente; así como ante la presencia de vicios ocultos, es decir, defectos que no pueden detectarse al momento de firmar el contrato y que llegan a impedir el uso o aprovechamiento completo del inmueble", indica Daniel Narváz, vicepresidente de mercadotecnia de Lamudi México.