

Nota Informativa

Ciudad de México a 5 de octubre de 2017.

Ref. Situación jurídica de inmuebles que presenten daños a causa de un sismo.

Sobre el asunto en referencia, es menester advertir que la situación jurídica en la que se encuentren las personas respecto de un inmueble que presenta daños a causa de los pasados sismos, puede variar dependiendo el caso en concreto.

Una vez aclarado lo anterior, la primera recomendación que hacemos es documentar los daños que presenta el inmueble como consecuencia de los sismos. Lo ideal es hacerlo a través de fotografías o video, que de manera posterior se integren a una fe de hechos que levante un notario público.

En caso de que el inmueble se encuentre en arrendamiento, el arrendatario deberá notificar al arrendador de los daños presentes en el inmueble, para que contacte a las autoridades de Protección Civil y éstas evalúen físicamente el inmueble y dictaminen si los daños son irreparables o reparables. En caso de que Protección Civil dictamine que los daños que presenta el inmueble son irreparables, el arrendador deberá notificar esta situación al arrendatario para que éste desaloje de inmediato el inmueble.

Cabe mencionar que si se actualiza este supuesto, con base en el dictamen emitido por la autoridad de Protección Civil, el arrendatario podrá solicitar la terminación del contrato de arrendamiento sin responsabilidad alguna para él ni para el arrendador, toda vez que derivado de un caso fortuito resulta imposible habitar el inmueble. También podrá exigir cualquier saldo

a favor de rentas u otros conceptos cubiertos al arrendador por adelantado, o bien, liquidar cualquier saldo que éste adeude al arrendador.¹

Para el caso de que Protección Civil dictamine que los daños al inmueble son reparables, la ley establece que si se impide totalmente al arrendatario el uso del inmueble, éste tendrá derecho a que no se cause renta durante el período en que persista este impedimento. Si el impedimento total para el uso del inmueble por parte del inquilino dura más de dos meses, el arrendatario podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento sin responsabilidad alguna, para lo cual deberá notificar por escrito al arrendador dicha intención.²

En el supuesto de que se impida parcialmente el uso del inmueble, el dictamen de Protección Civil servirá para calcular el área específica del inmueble que no es apta para usarse, y por lo tanto, el arrendatario tendrá derecho de exigir al arrendador que se le reduzca la renta de manera proporcional a la afectación.³

En caso de que el arrendador no lleve a cabo todas las reparaciones necesarias para que el inmueble se encuentre en condiciones óptimas para ser habitado, quedará a elección del arrendatario rescindir el contrato de arrendamiento sin necesidad de iniciar un juicio para hacerlo, aunque también tendrá la opción de acudir ante un juez para que éste resuelva la situación conforme a derecho.⁴

¹ **Artículo 2422 del Código Civil para la Ciudad de México.**

Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso, depositará judicialmente el saldo referido.

² **Artículo 2431 del Código Civil para la Ciudad de México.**

Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

³ **Artículo 2432 del Código Civil para la Ciudad de México.**

Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

⁴ **Artículo 2416 del Código Civil para la Ciudad de México.**

Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que resuelva lo que en derecho corresponda. El arrendador será responsable de los daños y perjuicios que se cause al arrendatario por su omisión.

Es importante recordar que para cada caso concreto es necesario revisar el contrato de arrendamiento respectivo, para verificar si contiene una cláusula que prevea un procedimiento a seguir en caso de un siniestro o caso fortuito, así como los supuestos para su terminación. En el mismo sentido y en caso de que exista, se tendrá que revisar la póliza de seguro contratado para el inmueble, a fin de verificar los términos y condiciones de su aplicación.

Por otra parte, resulta importante recordar que en caso de afectación de un inmueble por los sismos, y que éste haya sido adquirido mediante una compraventa en la el proveedor sea un fraccionador, constructor, promotor o cualquier otro sujeto que intervenga en la asesoría y venta al público de viviendas destinadas a casa habitación, se involucrarán derechos del consumidor.

En este tenor y conforme lo establecido en el artículo 73 *quáter* de la Ley Federal de Protección al Consumidor, si el inmueble que presenta daños estructurales y su construcción no tiene más de 5 años de haberse realizado, por ley cuenta con una garantía.

En caso de que los daños estructurales del inmueble sean determinados por el proveedor como de imposible reparación, lo que impediría que el inmueble se pueda habitar, el propietario podrá acudir ante la Procuraduría Federal del Consumidor para hacer válida dicha garantía y solicitar al proveedor la sustitución del inmueble, en cuyo caso el proveedor asumirá todos los gastos que se deriven; o solicitar la rescisión del contrato, en cuyo caso el proveedor tendrá la obligación de reintegrarle el monto pagado, así como los intereses que correspondan, conforme lo previsto en el segundo párrafo del artículo 91 de la ley antes mencionada.⁵

Para los efectos de lo anteriormente mencionado, es importante que el propietario documente los daños que presenta el inmueble tal y como lo recomendamos al inicio de la nota, así como acudir con las autoridades de Protección Civil para que emitan el dictamen correspondiente en el que queden asentados los daños existentes en el inmueble, y éste sirva de prueba, una vez que el propietario acuda ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

⁵ Artículo 73 *quintus* de la Ley Federal de Protección al Consumidor.