GUÍA JURÍDICA DE DERECHO CIVIL Y MERCANTIL PARA HACER FRENTE AL COVID-19

Erika Salas

tirant tech
Tecnología e innovación jurídica

Guía Jurídica de Derecho Civil y Mercantil para hacer frente al Covid-19

Contenido

Introducción 3

Derecho Civil 4

General 6

El contrato de arrendamiento 9

General 14

Soy Arrendatario de bienes inmuebles 15

Soy Arrendador de bienes inmuebles 16

Propiedad en condominio 18

Contratos de Adhesión 21

Derecho Mercantil 24

Créditos 24

Tengo un Crédito 25

Tengo un Crédito Hipotecario 28

Contrato de seguros 30

Gastos Médicos Mayores 30

Introducción

Como resultado de la contingencia por causa del COVID-19 muchas personas han tenido que enfrentar una nueva realidad. Las políticas de aislamiento y distanciamiento social han repercutido en todos los ámbitos de la vida de las personas, desde su rutina diaria, su vida laboral, hasta su estabilidad económica. Algunos de los efectos negativos han sido la pérdida del empleo, la precarización de las condiciones económicas de las personas y la imposibilidad de continuar con sus actividades productivas normales. También, se ha generado preocupación y miedo en las personas principalmente acerca de deudas, créditos, arrendamientos u obligaciones contraídas.

La rapidez con la que ha avanzado la pandemia y con la que se han tenido que implementar las medidas, ha dejado a las personas en un estado de incertidumbre y angustia. No todos son conscientes de la manera en que la contingencia afecta sus obligaciones contractuales o cuáles son las que se modifican y cuáles no. Debido a la contingencia, los juzgados y tribunales han suspendido o modificado sus labores y muchas de las cuestiones cómo arrendamientos y temas inmobiliarios han quedado fuera de sus actividades durante la emergencia. Tampoco es claro que hacer en situaciones en las que por la emergencia no es posible pagar deudas o cumplir ciertos convenios o contratos suscritos antes de la contingencia.

Este documento se llevó a cabo con la intención de orientar a las personas en esta situación de alta incertidumbre sobre temas tan importantes como la casa en la que habita, su situación con las instituciones bancarias, con las que hayan contraído deudas y aquellas obligaciones que no puedan cumplir o derechos que no estén en la posibilidad de ejercer. Por tanto, la guía está dividida en dos partes, la primera está dedicada a contratos civiles de análisis prioritario; mientras que la segunda parte está dedicada a las relaciones jurídicas que tienen que ver con derecho mercantil, principalmente los créditos.

Es importante destacar que la materia civil y la materia mercantil son distintas y se regulan por disposiciones diferentes. La materia civil es local, mientras la mercantil es federal y tanto la legislación como los tribunales y medios de resolución de controversias son

distintos. En esta guía se indica de manera puntual aquellos contratos que corresponden al ámbito civil y aquellos que corresponden al mercantil como los créditos. A raíz de la declaratoria de "*Emergencia sanitaria*" y "*Contingencia sanitaria*" se ha puesto en debate la pregunta acerca de si el Covid-19 es una situación de caso fortuito que pude terminar o modificar una obligación y lo cierto es que la respuesta a esta interrogante depende de diversas variables como lo estipulado en el contrato, la legislación local y las características específicas de cada obligación, por lo que en esta guía se trata el tema de manera genera, pero se recalca la importancia de analizar cada caso concreto.

La presente guía se elabora únicamente con fines informativos y de orientación, por lo que no deberá considerarse como asesoría legal de ningún tipo. Recomendamos en cada caso contactar a sus asesores legales para la toma de cualquier decisión. Es importante señalar que la información contenida en la presente guía es válida a la fecha de emisión de la misma, por lo que es importante que se revisen de forma regular las disposiciones aplicables a nivel federal, estatal y/o municipal que realicen las autoridades correspondientes que pudieran modificar el contenido o alcance de las respuestas dentro de la guía. Con respecto a las actualizaciones, la plataforma de Tirant Online México ofrece un Dossier en el que se presentan las medidas adoptadas en México frente al coronavirus a nivel Federal. Este documento se actualiza día con día. Al final de esta guia se anexa un índice de los formularios relevantes que pueden encontrarse en la plataforma de Tirant Online México.

Derecho Civil

El derecho civil es de materia local y se rige principalmente por la voluntad de las partes, por lo que es importante resaltar que la negociación de las partes y el acuerdo de voluntades puede modificar los contratos en cualquier momento. La declaratoria de emergencia sanitaria por el Gobierno Federal ha traído a este ámbito el debate acerca del posible ejercicio de la teoría de la imprevisión y el caso fortuito, ya que éstas figuras permiten tanto la revisión como la modificación de los contratos en materia civil. Específicamente, la teoría de la imprevisión permite estas modificaciones cuando surjan acontecimientos extraordinarios, imprevisibles y ajenos a las partes, que tengan como consecuencia el desequilibrio de las partes en los acuerdos previamente pactados (*rebus sic stantibus)*.

La teoría de la imprevisión no se encuentra contemplada en todos los códigos estatales, por lo que no es aplicable en todo el país. Esta solo puede hacerse valer cuando la legislación de cada entidad así lo prevea, como es el caso de la Ciudad de México, Estado de México, Veracruz, Quintana Roo, Morelos, Aguascalientes, Jalisco, Chihuahua, Coahuila, Guerrero, Tamaulipas, Sinaloa, Morelos, San Luis Potosí y Guanajuato; por lo que, las diecisiete Entidades Federativas restantes quedan excluidas de su aplicación.[1] Es importante destacar que a parte de la teoría de la imprevisión, en el derecho civil tenemos otras figuras que pueden ser invocadas para modificar los acuerdos previamente pactados como el caso fortuito-fuerza mayor. En cada contrato deben analizarse cuidadosamente las cláusulas respectivas al caso fortuito-fuerza mayor, además de la responsabilidad derivada del mismo.

Teoría de la imprevisión (*rebus sic stantibus*) propone que los contratantes están obligados a cumplir con lo pactado siempre y cuando no cambien las circunstancias relevantes.

El caso fortuito es un acontecimiento del hombre o de la naturaleza, imprevisible y/o inevitable, que tiene consecuencias de derecho. Nadie está obligado al caso fortuito sino cuando ha dado causa contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, o cuando la ley se la impone.

[1] *Ledesma-Lois Florencia Aurora, ANÁLISIS DE LAS MEDIDAS ADOPTADAS EN MÉXICO FRENTE A LA PANDEMIA COVID-19: UNA MIRADA A LA MATERIA CONTRACTUAL Revista de Derecho Civil http://nreg.es/ojs/index.php/RDC ISSN 2341-2216 vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020) Ensayos, pp. 159-176*

En caso de no estar en ninguno de lo supuestos anteriores, es importante recordar de manera general que en materia civil los contratos terminan por los siguientes supuestos.

Terminación de los contratos

1. **Cumplimiento**: agotamiento natural; implica le ejecución total de todas las obligaciones derivadas del contrato.
2. **Vencimiento del plazo:** cuando en el contrato se fija esté o cuando es un elemento esencial del mismo, como en el contrato de promesa.
3. **Muerte de alguno de los contratantes:** cuando se trata de un contrato *intuitu personae,* o cuando así se establece por pacto expreso. Ejemplo: mandato. El arrendamiento no termina con la muerte de alguno de los contratantes
4. **Recisión:** terminación anticipada de un contrato por el incumplimiento de una de las partes.
5. **Pacto Comisorio (1949)**: acción que se ejercita frente al deudor que no cumplió con su obligación.
6. **Nulidad:** si el contrato nace con un vicio que lo hace anulable, su vigencia termina –en los casos de nulidad relativa- o nunca se da –si la nulidad es absoluta.
7. **Imposibilidad** superveniente para cumplir con las obligaciones
8. **Mutuo consentimiento** *Principio: "Lo que la voluntad puede hacer, también la misma voluntad lo puede deshacer".*

General

1. ¿Las obligaciones y contratos civiles se manejan de la misma manera en todo el país?

No, a diferencia de otras materias como la del trabajo y la mercantil, casi todos los asuntos del orden civil son materia local, es decir, se encuentran regulados por disposiciones estatales y las controversias que se susciten por ellas se resuelven en el ámbito local.

Contratos civiles: son entre particulares o particulares y el Estado, cuando este interviene en un plano de igualdad, como si fuera un sujeto privado. (ej: cuando el Estado toma en arrendamiento la finca de un particular para instalar allí una escuela o una guardería). El contrato se rige por el código civil y por la voluntad de las partes. La materia civil es de ámbito local a diferencia de la laboral o mercantil.
Contratos mercantiles: Las partes que intervienen están realizando un acto de comercio y los intereses que inducen a su celebración son también privados. Sirve distinguir del civil por las reglas a las que están sujetos. Para identificar los contratos que pueden ser mercantiles debemos atender a sus características:

- Por los *sujetos*, si es entre comerciantes, o entre un comerciante y un civil.
- Por el *objeto*, si aquello a lo que se obliga el deudor es alguna "cosa" mercantil o títulos mercantiles.
- Por la *finalidad*, si ésta consiste en una especulación comercial (el obtener ganancias).

Contratos laborales: Se rigen por la legislación laboral y es materia federal.

Contratos administrativos: Hay una relación de supra o subordinación con el Estado; el **interés público** debe prevalecer ante el interés privado y tienen un regulación específica.

Existen sin embargo algunas disposiciones de nivel federal o nacional que afectan a todas las entidades federativas por igual, como las disposiciones del Consejo Nacional de Salubridad.

Obligación: vínculo jurídico que constriñe a una persona llamada deudor a realizar una prestación consistente en un dar, hacer o no hacer, a favor de otra persona llamada acreedor. Mediante los contratos se crean obligaciones, entendemos a un contrato como un acuerdo de voluntades por el cual se crean o transmiten obligaciones y derechos. La obligación es la necesidad jurídica que tiene la persona llamada deudor, de conceder a otra, llamada acreedor, una prestación de dar, hacer o no hacer.

La primera fuente de las obligaciones son los contratos, actos jurídicos que forman parte de un género mayor que es el de los convenios *lato sensu*.

Convenio (lato sensu) es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Convenio (stricto sensu) es el acuerdo de voluntades en el que se modifican o extinguen obligaciones.

Artículo 1793. Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos, toman el nombre de contratos.

2. ¿La contingencia por COVID-19 es una instancia de caso fortuito o fuerza mayor?

No existe una disposición legal o declaración de la autoridad expresa al respecto; sin embargo dependiendo del caso, en el cumplimiento de ciertas obligaciones o ejercicio de ciertos derechos podría argumentarse que lo es.

En este caso, se recomienda tener documentado aquellas cuestiones que puedan demostrar que por la contingencia se vio de alguna manera imposibilitado a cumplir de manera adecuada con las obligaciones establecidas en el contrato.

3. ¿Le es aplicable la "Teoría de la Imprevisión" a la contingencia por el COVID-19 en el caso de contratos civiles?

En aquellas legislaciones locales en las que se ha incluido la teoría de la imprevisión, es posible invocarla para modificar el cumplimiento de una obligación mediante una demanda del orden civil; sin embargo, muchos de los poderes judiciales locales han suspendido actividades y este tipo de demandas no se incluyen en la mayoría de las listas de casos urgentes que están siendo atendidas en materia civil como es el caso de los alimentos, órdenes de protección, entre otros.

Si se lleva a cabo una demanda basada en la teoría de la imprevisión, las consecuencias que tiene la sentencia que confirme que se encuentra en este supuesto será la de exhortar a la persona demandada a modificar las obligaciones del contrato o a dar por terminada la relación contractual.

4. ¿El caso fortuito-fuerza mayor es lo mismo que la teoría de la imprevisión?

No, estos dos casos son supuestos distintos y tienen requisitos distintos. Por ejemplo, el fundamento de la teoría de la imprevisión es balancear obligaciones o derechos que, producto de alguna situación nacional o generalizada, vuelve muy onerosas las obligaciones de una de las partes. El caso fortuito-fuerza mayor implica que por cambios en la situación alrededor del deudor de una obligación, este se ve imposibilitado a cumplir con ella.

El contrato de arrendamiento

El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto (CC.2398).
La obligación en el arrendamiento es de tracto sucesivo, se cumple momento a momento por lo que pueden surgir nuevas obligaciones. El "precio cierto" no debe ser necesariamente dinero, pero sí debe ser determinable.
Bilateral→ Sinalagmático perfecto→las partes se obligan recíprocamente

(*TITULO SEXTO Del arrendamiento código civil del Distrito Federal*)

Forma

Debe otorgarse por escrito.

Plazos

- El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a 1 año. Puede ser prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.
- El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de 20 años.

Objeto

Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Precio

La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

¿Quién puede celebrar un contrato de arrendamiento?

El propietario del bien y el que no fuere propietario de la cosa, podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato ya sea en virtud de mandato del propietario, o por disposición de la ley:

a) Propietario de la cosa
b) Usufructuario → porque tiene el uso y goce de la cosa.
c) Arrendatario→puede subarrendar si tiene permiso del Arrendador.

tirant tech | Tecnología e innovación jurídica

d) Mandatario → con un poder general para actos de administración o con un poder especial. Para arrendamientos superiores a 6 años o anticipos de 3 años se necesita la inscripción en el Registro Público de la Propiedad

e) Copropietario → no puede arrendar si no tiene el consentimiento de los otros copropietarios.

f) Propietario de un bien hipotecado → necesita el consentimiento del acreedor y no puede hacerlo por un término que exceda a la duración de la hipoteca.

g) Albacea→ puede dar en arrendamiento hasta por 1 año los bienes de la herencia. Para arrendarlos por más tiempo necesita del consentimiento de los herederos o los legatarios.

h) Depositario judicial→es el encargado de administrar los bienes en caso de secuestro. Podrá contratar los arrendamientos, sobre la base de que las rentas no sean menores de las que al tiempo de verificarse el secuestro rindiere la finca o departamento de está que estuviere arrendado.

→El contrato de arrendamiento no se termina por la muerte del arrendador ni del arrendatario.

Modalidades del arrendamiento

a) Casa habitación

Las disposiciones acerca del arrendamiento de casa habitación son de orden público e interés social, por tanto, son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta, esto quiere decir que será inválida. Las principales disposiciones conforme al código civil:

- El lugar tiene que reunir las condiciones de higiene y salubridad necesarias para su habitabilidad.
- El arrendador que no haga las obras que ordene necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños que los inquilinos sufran por esa causa.

- Duración mínima de 1 año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, si se encuentra al corriente en el pago de las rentas.
- La renta deberá estipularse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente.
- La renta debe pagarse puntualmente, en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.
- El arrendador está obligado a entregar un recibo por cada mensualidad; a falta de recibos por más de 3 meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma.
- El arrendador no podrá exigir más de una mensualidad de renta como depósito.
- El contrato debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I. Nombres del arrendador y arrendatario.
II. La ubicación del inmueble.
III. Descripción detallada del inmueble, de las instalaciones y accesorios con que cuenta, así como el estado que guardan.
IV. El monto y lugar de pago de la renta.
V. La garantía, en su caso.
VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
VII. El término del contrato.
VIII. Las obligaciones que el arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente.
IX. El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía;
X. El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato (2448-F).

El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino por los motivos establecidos en las leyes.

b) Arrendamiento de fincas rústicas

El pago de la renta: debe hacerse en los plazos convenidos y, a su falta, por semestres vencidos (2454 Código Civil del Distrito Federal)

Teoría de la imprevisión: Es el único caso en arrendamiento en el que es aplicable el principio *Rebus Sic Stantibus*; bajo este principio, el arrendatario tendrá derecho a la rebaja de la renta en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos por casos fortuitos extraordinarios (incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever) (2455 Código Civil del Distrito Federal).

Último año de renta: debe el arrendatario permitir a su sucesor o al dueño del cultivo de las tierras que tengan desocupadas y el uso de los medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente (2456 Código civil del Distrito Federal).

c) Arrendamiento de bienes muebles

Ausencia de Plazo: el arrendatario puede devolver el bien cuando quiera y el arrendador podrá pedirlo después de cinco días de celebrado el contrato (2460 Código civil del Distrito Federal).

Obligación del Arrendatario:

1. Hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento (2467 Código civil del Distrito Federal).
2. Si en el arrendamiento se incluyere el ganado de labranza o de cría existente en él, el arrendatario tendrá respecto de ellos los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario, pero no está obligado a dar fianza (2476 Código civil del Distrito Federal).
3. Restituir los frutos que pertenecen al dueño, salvo convenio en contrario (2471 Código civil del Distrito Federal).

Teoría de los Riesgos: la pérdida o deterioro de la cosa alquilada, se presume -iuris tantum- siempre a cargo del arrendatario, salvo prueba en contrario (2468 Código civil del Distrito Federal) .

d) Subarriendo

tirant tech | Tecnología e innovación jurídica

→Traspaso → Se sale el arrendatario y el subarrendatario se subroga en su lugar. ↳ Subarrendamiento → el arrendatario no termina su relación, pero se convierte en arrendador – subarrendador- del subarrendatario. El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador.

Terminación del arrendamiento

El arrendamiento puede determinar:

1. Por haberse cumplido el plazo o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;
2. Por convenio expreso;
3. Por nulidad;
4. Por rescisión;
5. Por confusión;
6. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;
7. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;
8. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.
9. Por venta judicial (2483 Código civil del Distrito Federal).
10. Por haberse celebrado 70 días antes de un embargo (2495 Código civil del Distrito Federal).

Por regla general, puede rescindirse el contrato por el incumplimiento de las obligaciones que son importantes para los contratantes:

El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

- Por falta de pago de la renta en los términos pactados
- Por usarse la cosa en contravención del fin dispuesto su naturaleza
- Por el subarriendo de la cosa sin consentimiento del arrendador.
- Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario;
- Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador; y
- En los demás casos previstos por la Ley.

El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

- Si no le entregan la cosa en el estado adecuado para servir para su uso
- Por la pérdida total o parcial (2 meses) de la cosa arrendada
- Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.

General

1. ¿Pueden impedirme la entrada al lugar dónde resido por motivo de la contingencia?

No, nadie puede impedir legítimamente a una persona entrar a su residencia.

2. ¿Pueden obligarme abandonar el lugar dónde resido si estoy contagiado de COVID-19?

No, nadie puede expulsar legítimamente a una persona entrar a su residencia.

3. ¿Si estoy llevando a obras en mi casa, puedo continuarlas durante la contingencia?

No, de acuerdo con el decreto emitido por el ejecutivo federal, se suspenden todas las actividades que no sean consideradas esenciales.

4. ¿Si contrato a alguien para llevar a cabo tareas de manteamiento en mi casa, puedo continuarlas durante la contingencia?

Sí, las tareas de mantenimiento se consideran tareas para mantener la habitabilidad, seguridad y sanidad de las áreas de residencia, por lo que pueden seguir llevándose a cabo respetando en todo momento las medidas de sanidad emitidas por las autoridades correspondientes.

5. ¿Si vivo en un lugar con áreas comunes deportivas, puedo utilizarlas?

No, según el decreto emitido por el ejecutivo no se permite la utilización de áreas comunes como gimnasios, parques públicos u otros lugares dónde se reúnan varias personas.

6. ¿Puedo celebrar un contrato de arrendamiento durante la contingencia?

Si, dentro de las medidas no se encuentra impedimento para celebrar contratos de arrendamiento.

Soy Arrendatario de bienes inmuebles

1. ¿Tengo que seguir pagando mi renta durante la contingencia por el COVID-19?

Sí, hasta este momento no existe una disposición del gobierno federal sobre una prórroga o condonación de la renta. Algunas entidades federativas a través de sus gobiernos o congresos locales han manifestado su intención de llevar a cabo programas o expedir decretos en este tema, así como cambios a la legislación local.

2. ¿Qué pasa si, como consecuencia de la contingencia, no me alcanza para pagar mi renta?

Ni el gobierno federal ni los gobiernos locales han establecido modificaciones a los contratos de arrendamiento a nivel general, por lo que lo más recomendable es negociar con el arrendador y llegar a un acuerdo por escrito de prórroga, condonación o reducción de la renta.

Cualquier cambio que se vaya a realizar sobre el contrato inicial acerca de las condiciones de pago, montos ,prórrogas o incluso las fracciones a pagar a futuro para recuperar rentas caídas, deberá quedar siempre por escrito, se debe contar y dar cuenta de la voluntad expresa de ambas partes.

3. ¿Puedo dar por terminado mi contrato de manera anticipada?

La contingencia por COVID-19 no es un supuesto que valide la terminación anticipada del contrato de arrendamiento de manera unilateral.

4. ¿Puede terminar mi arrendador el contrato de manera anticipada?

La contingencia por COVID-19 no es un supuesto que valide la terminación anticipada del contrato de arrendamiento de manera unilateral.

5. ¿Qué pasa si necesito hacer modificaciones al lugar que rento por una cuestión de emergencia médica?

Dependiendo de las modificaciones, es necesario contar con la autorización expresa del arrendador de preferencia por escrito.

6. ¿ Mi arrendador puede sacarme del lugar que rento si tengo COVID-19?

No, el arrendador no puede expulsar al arrendatario del lugar por que este se haya contagiado de COVID-19. Sí el arrendador intenta hacerlo, el arrendatario puede demandarlo por incumplimiento de contrato, además de que sería un acto de discriminación.

7. ¿Si soy médico y estoy en contacto con pacientes contagiados por COVID-19, pueden terminar de manera anticipada mi contrato de arrendamiento o sacarme del lugar arrendado?

No, el arrendador no puede expulsar al arrendatario del lugar por este motivo. Sí el arrendador intenta hacerlo, el arrendatario puede demandarlo por incumplimiento de contrato, además de que sería un acto de discriminación.

8. ¿Qué pasa si muere mi arrendador?

Los herederos del arrendador están obligados a mantener vigente el contrato de arrendamiento que ya se encuentra firmado. En caso de que el contrato este por vencerse o se haya vencido y el arrendador haya muerto antes de que se renueve, el arrendatario puede firmar un nuevo contrato de arrendamiento con los herederos.

Soy Arrendador de bienes inmuebles

1. ¿Puede mi arrendatario dejar de pagar la renta durante la contingencia por el COVID-19?

No, hasta este momento no existe una disposición del gobierno federal sobre una prórroga o condonación de la renta. Algunas entidades federativas a través de sus gobiernos o congresos locales, han manifestado su intención de llevar a cabo programas o expedir decretos en este tema, así cómo cambios a la legislación local.

2. ¿Estoy obligado a disminuir la renta durante la contingencia por el COVID-19?

Los gobiernos no han establecido modificaciones a los contratos de arrendamiento a nivel general, por lo que lo más recomendable es negociar con el arrendador y llegar a un acuerdo por escrito de prórroga, condonación o reducción de la renta.

3. ¿Qué pasa si, como consecuencia de la contingencia, mi arrendatario no paga su renta?

De momento no es posible llevar a cabo la demanda de incumplimiento de contrato de arrendamiento ya que la mayor parte de los poderes judiciales de las entidades federativas suspendieron labores. Lo más recomendable es llegar a un acuerdo de prórroga, condonación o reducción de la renta durante la contingencia con su arrendatario.

4. ¿Puedo dar por terminado mi contrato de manera anticipada?

La contingencia por COVID-19 no es un supuesto que valide la terminación anticipada del contrato de arrendamiento de manera unilateral.

5. ¿Puede terminar mi arrendatario el contrato de manera anticipada?

La contingencia por COVID-19 no es un supuesto que valide la terminación anticipada del contrato de arrendamiento de manera unilateral.

7. ¿Puedo iniciar un juicio contra mi arrendatario por incumplimiento de contrato? **La mayor parte de las entidades federativas han suspendido las labores judiciales como consecuencia de la contingencia por COVID-19. A pesar de lo anterior, se han llevado a cabo guardias para recibir demandas o actuaciones referentes a casos urgentes, sin embargo, el juicio de incumplimiento de contrato de arrendamiento no se encuentra incluido en la mayoría de los listados de casos urgentes.**

8. ¿Rento mediante la plataforma de Airbnb, puedo seguir rentando de esta manera?

No, en el Protocolo de atención para personas de nacionalidad mexicana y extranjera que se encuentran en territorio nacional mexicano en centros de hospedaje durante la cuarentena obligatoria por COVID-19", se establece que la industria de hospedaje, incluidas las plataformas de alojamiento y las OTA dejarán de recibir reservaciones y reprogramarán todas las reservaciones durante el período de vigencia de la política de "Sana distancia".
(https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/546820/Protocolo_Hoteles_COVID-19__1_.pdf)

***No se considera parte del arrendamiento de bien inmueble para uso habitación ya que de ser así el contrato sería de un año forzoso. Por su naturaleza entra dentro de la industria de hospedaje.**

Propiedad en condominio

El **régimen de propiedad en condominio**, es aquel que se constituye sobre inmuebles y en razón de sus características físicas, **permite a sus titulares tanto el aprovechamiento exclusivo de áreas privativas**, como el **aprovechamiento común de las áreas que no admiten división**, confiriendo a cada condómino un derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad, así como un derecho de copropiedad con los demás condóminos, respecto de las áreas o instalaciones comunes. Cada Estado tiene una ley que regula el régimen de propiedad en condominio. La constitución de este régimen debe llevarse a cabo frente a un Notario Público y debe estar inscrito en el Registro Público de la propiedad. Los condominios se dividen en:

A. Por su estructura
a. Vertical. Edificado en varios niveles en un terreno común, constituido por el conjunto de unidades de propiedad privativa coexistiendo derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes para su uso y disfrute.
b. Horizontal. En construcción horizontal, donde el condómino tiene derecho de uso privativo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, y es titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas comunes, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.
c. Mixto. Formado por condominios verticales y horizontales como torres, manzanas, secciones o zonas.
B. Por su uso
Depende de los permisos que tenga al ser constituido.

1. **Habitacional. Donde las unidades de propiedad privativa están destinadas a la vivienda.**
2. **Comercial o de servicios. Están destinados a la actividad propia del comercio o servicio permitido que corresponda según su actividad (cualquier actividad lucrativo-mercantil con atención a público o de servicios).**
3. **Industrial. Se destinan a actividades propias del ramo.**

C. Por sus características sociales
Sus características sociales son reconocidas por la autoridad correspondiente. **Ley de vivienda el D.F artículo 4.** De acuerdo al precio de venta al público:

- Menor a 5,400 veces la **unidad de cuenta** es de **interés social**.
- Entre 5,400 y 9,000 es de **carácter popular**.
- Mayor a 9,000 es de **carácter residencial**.

1. ¿Debo pagar las cuotas de mantenimiento?

Si, se deben cubrir las cuotas de mantenimiento y en caso de no ser posible intentar un acuerdo escrito de prórroga. Por otro lado, debido a las medidas de sanitización de áreas comunes es probable que se cobren cuotas extraordinarias.

Obligaciones para los condóminos
Cuotas:
• Ordinarias
○ **Mantenimiento y administración.** Es el gasto corriente, limpiar los pasillos, podar el jardín entre otras.
○ **Fondo de reserva.** Cobrar equipo diverso o reparaciones extraordinarias. Ej. comprar una nueva podadora.
• Extraordinarias. Cuando se necesita una reparación inmediata , medidas de sanitización o cuando se agota el fondo de reserva y deben ser aprobada por la asamblea.

2. ¿Pueden la Administración y el Comité de Vigilancia modificar o limitar el uso de las áreas comunes para prevenir contagios durante la contingencia?

Si, tanto el comité de vigilancia como el administrador pueden establecer medidas en cumplimiento del deber de resguardar el inmueble y sus ocupantes, además de vigilar en todo momento que los servicios se presten y se cumplan con las medidas impuestas por la autoridad, siempre que sea con el objetivo de resguardar la seguridad de los habitantes.

3. ¿Qué hacer si un vecino tiene una fiesta o una reunión de más de 10 personas?

La Procuraduría Social de la Ciudad de México (PROSOC) exhortó a la ciudadanía a denunciar al número de PROSOC que es el 51285200 y 51285220. A nivel nacional estos casos pueden reportarse al número de emergencias 911.

4. ¿Puede entrar gente externa al condominio, ya sean mensajeros o visitas?

Si puede entrar gente, no existe una prohibición al respecto, sin embargo la PROSOC recomienda en su protocolo limitar la entrada a personas ajenas al domicilio que muestren síntomas de tos o fiebre. Por otro lado, se recomienda evitar el ingreso de los mensajeros y en caso de solicitar algún servicio recogerlo en la entrada del condominio

(https://www.aps.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/recomendaciones-para-evitar-covid-19-unidades-habitacionales)

5. ¿Qué se recomienda para el uso de elevadores y la convivencia en condominio?

Con respecto a los elevadores se recomienda que estos sean usados por una sola persona y mantener la medida de sana distancia en todas las áreas comunes. Asimismo se recomienda dar prioridad a mujeres embarazadas, las personas de la tercera edad o con alguna discapacidad.

De manera general las autoridades recomiendan :

• *Capacitar al personal de limpieza y mantenimiento.*

• *Notificar de manera inmediata de casos sospechosos a la Secretaría de Salud.*

• *Fortalecer las recomendaciones de lavado de manos de los habitantes.*

• *Colocar carteles informativos.*

• *Profundizar la limpieza de las áreas comunes.*

• *Brindar las facilidades para la actuación del personal de salud.*

• *Fortalecer medidas sanitarias como lavado de manos, uso de gel antibacterial o establecimiento de filtros sanitarios durante las actividades y eventos con concentración de personas.*

(https://aps.cdmx.gob.mx/storage/app/media/MATERIALES%20COVID-19/PRESENTACIONES%20MAYO%20COVID-19/9.%20CONDOMINOS_20052020.pdf)

6. ¿Qué sucede si el Administrador se enferma gravemente o fallece durante la emergencia sanitaria?

El comité de vigilancia podrá hacerse cargo de la administración hasta que el administrador se recupere o en caso de deceso el comité de vigilancia se hará cargo hasta que se pueda llevar a cabo una asamblea general para nombrar a un nuevo administrador.

Contratos de Adhesión

De acuerdo con el artículo 85 de la Ley Federal de Protección al Consumidor se entiende por contrato de adhesión, el documento elaborado unilateralmente por el proveedor, para establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la adquisición de un producto o la prestación de un servicio, aun cuando dicho documento no contenga todas las cláusulas ordinarias de un contrato. Todo contrato de adhesión celebrado en territorio nacional, para su validez, deberá estar escrito en idioma español y sus caracteres tendrán que ser legibles a simple vista. Además, no podrá implicar prestaciones desproporcionadas a cargo de los consumidores, obligaciones inequitativas o abusivas, o cualquier otra cláusula o texto que viole las disposiciones de esta ley.

1. ¿Debo seguir pagando la luz?

Si, el servicio de luz se debe pagar de la misma manera, sin embargo, la SHCP emitió un Acuerdo por el cual la Comisión Federal de Electricidad no considerará los consumos de energía eléctrica realizados durante la emergencia sanitaria para modificar la tarifa de consumo. Esta medida aplicará para los consumos realizados desde el 30 de marzo y hasta 7 días naturales después de se determine el fin de la emergencia sanitaria. Hay que aclarar que durante este periodo sí se realizaran reclasificaciones hacia tarifas más bajas, cuando corresponda. (https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/548561/Comunicado_043.pdf)

2. ¿Debo seguir pagando el agua?

El suministro de agua es un derecho que se maneja por las autoridades municipales y algunas han establecido facilidades de pago o condonaciones por lo que se sugiere ver el caso específico de cada entidad.

3. ¿Hay alguna forma de defender mis derechos ante un aumento injustificado de precios o información engañosa por parte de prestadores de servicios?

Si, durante la contingencia la Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO) ha exhortado a los consumidores a denunciar de manera electrónica. La PROFECO acudirá o investigará el caso para constatar si el proveedor afecta los derechos de los consumidores, y en caso de confirmarlo, será sancionado. Existen dos procedimientos que pueden llevarse a cabo:

Queja	***Denuncia***
Es una reclamación formal que procede cuando un proveedor te perjudica al no respetar los términos y condiciones en que contratas un servicio o adquieres un bien. Por ejemplo, que no respeten la garantía de un producto que te vendieron en malas condiciones, que una aerolínea se niegue a prestarte el servicio que pagaste o cuando te cobren una tarifa más alta que la correspondiente a tu consumo. Para levantar tu queja en línea es necesario crear un usuario en la página de Concilianet http://concilianet.profeco.gob.mx, en este sitio se llevará a cabo el procedimiento y te pedirán la siguiente información: ➢ Tu nombre y domicilio. ➢ Identificación oficial ➢ Contrato, recibo o comprobante de compra. ➢ Nombre y domicilio del proveedor, en caso de no aparecer en el recibo, señalar el lugar donde puede ser localizado. ➢ Descripción del bien o servicio que se reclama y la narración de los hechos que dieron lugar a la queja. Si te encuentras fuera del país, y haz realizado alguna transacción con alguna empresa mexicana que te haya incumplido, también puedes presentar tu queja vía telefónica o por internet a través del Departamento de Conciliación a Residentes en el Extranjero (CARE), para lo cual deberás llevar a cabo el siguiente procedimiento: ➢ Presentar una carta explicando los hechos en la que incluirás tu	Es la denuncia ante la Profeco de actos u omisiones de un proveedor que afecten tus intereses o los de una porción de la sociedad. Por ejemplo, si un establecimiento no cuenta con las medidas de seguridad adecuadas, si no tiene sus precios exhibidos o no los respetan, si no te dan kilos de a kilo o litros de a litro o si un producto se anuncia por medio de publicidad engañosa, entre muchos otros casos. El denunciante no está obligado/a a presentar pruebas de la falta ni se le pedirán sus datos personales. Lo único que hay que hacer es describir la situación de manera breve y con todos los datos posibles, como el nombre del proveedor, el producto o servicio, domicilio o lugar y fecha. (https://www.gob.mx/profeco/articulos/proceso-y-requisitos-de-quejas-y-denuncias?idiom=es)

nombre, domicilio, correo electrónico, así como los del proveedor que te afectó, que aparezcan en el recibo o comprobante de la transacción. ➢ El formato de recepción de queja. ➢ Identificación oficial y comprobante de domicilio, escaneados. ➢ Recibos, facturas y contratos que amparen el bien adquirido o servicio contratado, escaneados. ➢ Cualquier otro documento adicional que pueda contribuir a la reclamación, escaneado. Envía la documentación por correo electrónico a la dirección extranjeros@profeco.gob.mx El procedimiento abarca desde la presentación de tu queja, hasta el acuerdo entre tú y el proveedor. Durante este, serás acompañado por un abogado conciliador de Profeco. El acuerdo puede resultar en la restitución o devolución del monto pagado por el bien o servicio y, en su caso, la bonificación o indemnización por daños ocasionados al consumidor. En caso de no llegar a un acuerdo, existen otras instancias a las que puedes acudir. Tu abogado te sugerirá lo más conveniente según tu caso.	

- **Contestación PROFECO TMX1.625.682**
- **Queja contra constructora por vicios ocultos del inmueble adquirido**

TMX1.400.223

¿Cuándo PROFECO no es competente para conocer y resolver el asunto?

La PROFECO no es competente cuando el problema que enfrentas deriva de:

- **Una relación o contrato de trabajo;**
- **La prestación de servicios profesionales que no sean de carácter mercantil;**
- **Los servicios prestados por sociedades de información crediticia;**

tirant tech | Tecnología e innovación jurídica

- **Los servicios regulados por las leyes financieras que presten las Instituciones y Organizaciones cuya supervisión o vigilancia esté a cargo de las comisiones nacionales Bancaria y de Valores; de Seguros y Fianzas; del Sistema de Ahorro para el Retiro o de cualquier órgano de regulación, de supervisión o de protección y defensa dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.**
  (https://www.gob.mx/profeco/articulos/proceso-y-requisitos-de-quejas-y-denuncias?idiom=es)

Derecho Mercantil

Créditos

Los créditos se manejan dentro de la esfera del derecho mercantil. El derecho mercantil regula el comercio, entendiendo este en su sentido legal, conforme a la regulación que le da la ley como una actividad que tiene finalidades de lucro y especulación comercial. Este es de ámbito federal y se rige a nivel nacional por el Código del Comercio.

Por definición un crédito *es el acto jurídico mediante el cual el prestador entrega temporalmente bienes de su propiedad a cambio del dinero adicional que cobrará cuando aquellos le sean retornados.* Para que haya crédito, conforme a la definición, debe haber interés pero no siempre habrá intereses. La diferencia entre crédito y préstamo, es según quien presta, en el préstamo es persona civil y el crédito es persona mercantil.

El título de crédito no garantiza el crédito, únicamente lo documenta. Lo que garantiza el crédito es la prenda, hipoteca, etc. que se haya constituido. En caso de que no exista el título de crédito puede llegar a complicar el cumplimiento de la obligación debido a que hay que comprobar que en efecto existe ese crédito.

tirant tech | Tecnología e innovación jurídica

Los créditos pueden ser:

- **Públicos.-** lo otorga el gobierno, son instituciones de desarrollo (INFONAVIT, NAFIN, BANOBRAS, etc.)
- **Privados**.- instituciones de crédito (de banca múltiple)
- **De consumo.-** tienes una disminución de valor de bien
- **De inversión.-** tienes un aumento en el valor del bien
- **Créditos personales.-** cubre un derecho personal (el derecho sigue a la persona, es una obligación de dar o de hacer y la obligación se extingue con el pago).
- **Créditos reales.-** trae intrínseca una garantía real (prenda, hipoteca, fianza, prenda sin transmisión de propiedad, fideicomiso, hipoteca industrial) y el derecho sigue a la cosa.

Tengo un Crédito

1. ¿Debo seguir pagando mi crédito durante la contingencia?

Sí, no ha habido una suspensión del pago de créditos como consecuencia del COVID-19. Sin embargo, la CONDUSEF cuenta en su página de internet con una lista de las instituciones de crédito que están dando apoyo o facilidades durante la contingencia por el COVID-19, en el sitio de internet https://www.gob.mx/condusef/articulos/si-tienes-contratado-un-credito-conoce-los-beneficios-que-podrias-adquirir?idiom=es

Tipo de crédito	Bancos que tienen un programa de apoyo	Bancos que al 31 de marzo no han establecido un programa
Tarjeta de crédito	14	5
Personal o Nómina	16	4
Automotriz	12	1
Hipotecario	15	4
Fuente: Investigación directa de las páginas de Internet y la publicidad de los bancos, al 31 de marzo de 2020.		

(https://www.gob.mx/condusef/prensa/conoce-y-consulta-en-un-solo-lugar-los-apoyos-que-han-establecido-los-bancos-para-facilitar-el-pago-de-creditos-al-consumo-y-a-la-vivienda?idiom=es)

Las instituciones como el INFONAVIT han puesto en marcha medidas de apoyos con el objetivo de ayudar a aliviar la carga financiera. Las medidas pueden consultarse en su sitio de internet. https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/trabajadores/tengo-un-credito/medidas_proteccion_covid/!ut/p/z1/jZDNCoJQEEafxYXLnLlWcmtnUVpEGCHabELDroJ6wyzp7TNbBfkzuxnOGWY-IPCB8uCZiKBMZB6kdX8i42xYiPZywvbccHQ82AeGzpHr6E7BawCdI1oLZHuL2xzN9Wqzmu3GuuUyoCE-tpSJw_wOgLrXe0AN0vbBFHsA1gd8Mui7YgskUhl-AzfzcMwFUBFdoyIqtEdRj-OyvN3nKqpYVZUmpBRppF1kpuI_JZb3EvxfEm6Z6_qYbEYUvipTUd5zLD4f/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/

Es muy importante contactar a las instituciones financieras con las que se tiene un crédito a fin de conocer los diferentes apoyos disponibles ya que algunos establecen fechas límite de inscripción.

2. ¿Puedo renegociar la tasa de interés de mi crédito?

Esto depende de la entidad financiera específica a la que se le haya solicitado el crédito, así como de lo que se haya estipulado en el contrato; sin embargo, lo más recomendable es ponerse en contacto con la entidad financiera para solicitar dicha renegociación y formalizar un convenio de reestructura y las condiciones para ello.

Los convenios suelen llevarse a cabo cuando el deudor o acreditado tiene dificultades para cumplir con lo previamente acordado, como por ejemplo, las consecuencias de una emergencia como la del COVID-19.

Adicionalmente, varias instituciones de crédito están otorgando apoyos o facilidades para las personas que cuentan con créditos y que los requieran por la emergencia en el sitio https://www.gob.mx/condusef/articulos/si-tienes-contratado-un-credito-conoce-los-beneficios-que-podrias-adquirir?idiom=es

3. ¿Puedo solicitar la condonación de intereses por la declaración de una emergencia sanitaria?

Los convenios suelen llevarse a cabo cuando el deudor o acreditado tiene dificultades para cumplir con lo previamente acordado, como por ejemplo, las consecuencias de una emergencia como la del COVID-19.

Adicionalmente, varias instituciones de crédito están otorgando apoyos o facilidades para las personas que cuentan con créditos y que los requieran por la emergencia en el sitio https://www.gob.mx/condusef/articulos/si-tienes-contratado-un-credito-conoce-los-beneficios-que-podrias-adquirir?idiom=es

4. ¿Existe algún apoyo o programa para créditos?

Sí, la CONDUSEF cuenta en su página de internet con una lista de las instituciones de crédito que están dando apoyo o facilidades durante la contingencia por el COVID-19, en el sitio de internet https://www.gob.mx/condusef/articulos/si-tienes-contratado-un-credito-conoce-los-beneficios-que-podrias-adquirir?idiom=es

Medidas de apoyo para los trabajadores:

https://covid19.infonavit.org.mx:8080/index.xhtml

Tengo un Crédito Hipotecario

1. ¿Debo seguir pagando mi crédito hipotecario durante la contingencia?

Sí, no ha habido una suspensión del pago de créditos como consecuencia del COVID-19. Sin embargo, la CONDUSEF cuenta en su página de internet con una lista de las instituciones de crédito que están dando apoyo o facilidades durante la contingencia por el COVID-19, en el sitio de internet https://www.gob.mx/condusef/articulos/si-tienes-contratado-un-credito-conoce-los-beneficios-que-podrias-adquirir?idiom=es

2. ¿Puedo renegociar la tasa de interés de mi crédito hipotecario?

Esto depende de la entidad financiera específica a la que se le haya solicitado el crédito, así como de lo que se haya estipulado en el contrato; sin embargo, lo más recomendable es ponerse en contacto con la entidad financiera para solicitar dicha renegociación y formalizar un convenio de reestructura y las condiciones para ello.

Los convenios suelen llevarse a cabo cuando el deudor o acreditado tiene dificultades para cumplir con lo previamente acordado, como por ejemplo, las consecuencias de una emergencia como la del COVID-19.

Adicionalmente, varias instituciones de crédito están otorgando apoyos o facilidades para las personas que cuentan con créditos y que los requieran por la emergencia en el sitio https://www.gob.mx/condusef/articulos/si-tienes-contratado-un-credito-conoce-los-beneficios-que-podrias-adquirir?idiom=es

3. ¿Puedo solicitar la condonación de intereses por la declaración de una emergencia sanitaria?

Los convenios suelen llevarse a cabo cuando el deudor o acreditado tiene dificultades para cumplir con lo previamente acordado, como por ejemplo, las consecuencias de una emergencia como la del COVID-19.

Adicionalmente, varias instituciones de crédito están otorgando apoyos o facilidades para las personas que cuentan con créditos y que los requieran por la emergencia en el sitio https://www.gob.mx/condusef/articulos/si-tienes-contratado-un-credito-conoce-los-beneficios-que-podrias-adquirir?idiom=es

4. ¿Existe algún apoyo o programa para créditos hipotecarios?

Sí, la CONDUSEF cuenta en su página de internet con una lista de las instituciones de crédito que están dando apoyo o facilidades durante la contingencia por el COVID-19, en el sitio de internet https://www.gob.mx/condusef/articulos/si-tienes-contratado-un-credito-conoce-los-beneficios-que-podrias-adquirir?idiom=es

5. ¿Qué pasa si tengo un crédito del INFONAVIT y pierdo mi empleo?

El INFONAVIT anunció que en aquellos casos que personas que cuenten con créditos hipotecarios y pierdan su empleo podrá suspender el pago de créditos, derivado de la contingencia por el COVID-19. Los interesados podrán solicitar su calificación a través del portal Mi Cuenta Infonavit, la línea telefónica del instituto o los CESI.

6. ¿Pueden embargar mi casa durante el COVID-19?

No, solo un juez mercantil puede ordenar el embargo. Actualmente, en la modificación de labores de los tribunales el embargo no es considerado como un caso urgente o de tramitación prioritaria por lo que no puede llevarse a cabo el procedimiento formal:

1) El deudor cae en mora, es decir ha dejado de pagar por varios meses

2) Se debe llevar a cabo un juicio en el que ambas partes deben estar notificadas

3) El juez debe ordenar el embargo y la decisión debe ser notificada a las partes

4) Si hay amenazas de embargo pueden reportarse a la CONDUCEF

7. ¿Aplica algún seguro que cubra mi hipoteca por la declaración de una emergencia sanitaria?

La mayoría de los créditos hipotecarios cuentan además con un seguro para cubrir ciertas eventualidades. Para conocer si existe este tipo de seguro accesorio a su crédito es necesario revisar el contrato de seguro para conocer los casos que cubre el seguro.

8. Con motivo de la contingencia sanitaria y/o de una crisis económica derivada de ésta ¿El banco puede modificar unilateralmente la tasa de interés de mi crédito hipotecario, de fija a variable?

Solamente es posible si se encuentra acordado en el contrato. En otro caso, la institución no puede llevar a cabo esta modificación. Si esto ocurre, es posible presentar una queja por medios electrónicos en la CONDUSEF, institución encargada de la protección de los usuarios de sistemas financieros en México, en el sitio https://phpapps.condusef.gob.mx/margo.0.1/index.php

Contrato de seguros

Un contrato de seguros conforme a la Ley Sobre el Contrato de Seguro, es un acuerdo por el cual la empresa aseguradora se obliga, mediante una prima, a resarcir un daño o a pagar una suma de dinero al verificarse la eventualidad prevista en el contrato. La empresa aseguradora estará obligada a entregar al contratante del seguro, una póliza en la que consten los derechos y obligaciones de las partes.

Gastos Médicos Mayores

En caso de sufrir algún accidente o enfermedad, la aseguradora cubre los gastos hospitalarios y médicos a cambio de una prima (costo del seguro).Un seguro de gastos médicos mayores abarca desde gastos de hospitalización, atención médica, intervenciones quirúrgicas, medicamentos y análisis clínicos, entre otros servicios profesionales. Esto dependerá de la compañía aseguradora y del plan que se contrate.
Deducible: Cantidad de dinero que aportas cada vez que ocurra un siniestro, para que te indemnice la aseguradora.
Coaseguro: Es un porcentaje que define cuánto deberás pagar del total de los gastos cubiertos por el seguro después del deducible. Por ser un porcentaje, entre mayor sea el costo del imprevisto, más tendrás que pagar.
Existen dos formas en las que las aseguradoras pueden cubrir los gastos médicos:
Pago directo: la aseguradora liquida los gastos derivados de la enfermedad o accidente directamente al prestador de servicios que se tenga en convenio.
Reembolso: el asegurado realiza el pago directamente al prestador de servicio y posteriormente la institución financiera reintegra los gastos que procedan.

Cfr. https://www.condusef.gob.mx/Revista/index.php/usuario-inteligente/condusef-responde/1118-seguro-de-gastos-medicos-mayores

1. ¿El seguro de gastos médicos mayores privado me cubre los gastos médicos y/o hospitalarios derivados de COVID-19?

Conforme a la Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros (AIMS) la mayoría de las aseguradoras en México cubre los gastos por COVID-19, sin embargo, la cobertura y sus modalidades dependen de lo establecido en la póliza contratada, por lo que es importante comunicarse con su agente de seguros para tener la información clara.

Es importante destacar que la Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros (AMIS) y sus compañías asociadas crearon la Cobertura Solidaria de Apoyo al Sector Salud. Esta protección financiera es para los trabajadores de la salud en el sector público, como médicos, enfermeros, residentes, pasantes, auxiliares, profesionistas o técnicos, camilleros, intendentes y afanadores, que están luchando día a día contra el COVID-19. La cobertura estará vigente del 1 de abril al 31 de agosto de este año y será retroactiva, es decir, contemplaremos también a quienes lamentablemente fallecieron desde la fecha de inicio de la vigencia", la cobertura es de 50 mil pesos por persona. (Ver: http://www.amisprensa.org/wp-content/uploads/2020/05/Comunicado-Procedimiento-cobertura-de-vida-para-personal-de-salud_compressed.pdf).

¿Frente a que institución puedo reclamar una mala actuación de las aseguradoras?

Las reclamaciones o denuncias por la mala actuación de las aseguradoras se hace por medio de la CONDUSEF al 55 53 400 999 o mediante su portal de Internet https://www.condusef.gob.mx/

¿En caso de tener seguro de vida, este me cubre un deceso por COVID-19?

Sí, todos los seguros de vida lo cubren, así como la muerte por cualquier enfermedad.

tirant tech

Tecnología e innovación jurídica