

Diplomado: Arrendamiento de Bienes Inmuebles en México:

"Aspectos Legales, Fiscales y de Gestión"



56 2718 8555



versacf.com







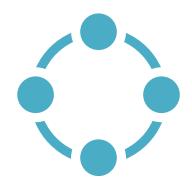
**VERSA Consultores Fiscales** 



# Módulo 1: Introducción al Arrendamiento

- Objetivos:
- Definir arrendamiento y clasificar tipos.
- Identificar elementos, sujetos y obligaciones.
- Notas: Breve reseña de objetivos

## Qué es el arrendamiento?



Artículo 2398 (CCF).- Hay arrendamiento cuando las dos 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

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.



Uso o Goce Temporal: "Uso" es la utilización del bien conforme a su naturaleza (habitar, operar una oficina). "Goce" implica la facultad de percibir los frutos que el bien genere (ej. subarrendar si se permite). Εl carácter "temporal" es clave; puede ser perpetuo. Su duración debe ser determinada o determinable.



Precio Cierto (Renta): La contraprestación debe ser determinada o, al menos, determinable al momento del pago. Puede ser en dinero o en cualquier otra cosa equivalente (pago en especie), siempre que sea cierta y determinada (Artículo 2399 CCF)

### Naturaleza Jurídica del Contrato

Bilateral:
Genera
obligacione
s recíprocas
para ambas
partes.

#### **Oneroso:**

Existen provechos y gravámenes para ambos contratantes

#### **Conmutativo:**

Las
prestaciones
(uso del bien
vs. pago de
renta) son
ciertas y
conocidas
desde la
celebración
del contrato.

Principal:
Su
existencia
no
depende de
otro

contrato.

De Tracto
Sucesivo: Sus
efectos y
cumplimient
o se
prolongan en
el tiempo, no
se agotan en
un solo acto.

Formal:
Requiere
constar por
escrito.

Correlación Legal: Se enfatizará que, si bien se usa el CCF como base, cada entidad federativa tiene su propio Código Civil con particularid ades que deben ser observadas.

## Sujetos del Contrato

Propietario
Pleno: Titular del
derecho de
propiedad.

Quien Ejerce la Patria Potestad: Sobre bienes de un menor, pero requiere autorización judicial para arrendar por más de cinco años (Artículo 436 CCF). Arrendador (Quien cede el uso o goce):
Artículo 2401 CCF): "Puede dar en
arrendamiento el que tiene la plena propiedad
de la cosa y aquel que, no teniéndola, esté
autorizado por el dueño o por la ley".

Usufructuario: Tiene el derecho de usar y disfrutar (gozar) de los bienes ajenos. El contrato que celebre como arrendador terminará al extinguirse el usufructo (Artículo 1002 CCF).

#### **Mandatario:**

Requiere un poder con facultades para actos de administración o una cláusula especial para arrendar por un tiempo determinado (Artículo 2546 CCF).

## **Sujetos del Contrato**

Arrendador (Quien cede el uso o goce): Artículo 2401 CCF): "Puede dar en arrendamiento el que tiene la plena propiedad de la cosa y aquel que, no teniéndola, esté autorizado por el dueño o por la ley". La entrega del bien debe de ser en buen estado (CCF 2448).

Arrendatario (Quien paga la renta): Capacidad general para contratar (ser mayor de edad y estar en pleno uso de facultades mentales). No se exige una capacidad especial.

**Fiador o Aval:** Persona que garantiza el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario. Su obligación es solidaria. Se analizará la importancia de verificar su solvencia y la propiedad que deja en garantía.

## Requisitos del Contrato

Elementos de Existencia (Sin los cuales el acto no nace a la vida jurídica - Artículo 1794 CCF):

• Consentimiento: Acuerdo de voluntades sobre el objeto (el bien inmueble específico) y el precio (el monto de la renta).

#### Objeto:

—Directo: Crear y transmitir derechos y obligaciones.

—Indirecto: La cosa (el bien inmueble) y el precio (la renta). El bien debe ser física y jurídicamente posible. (Artículo 2400 CCF: "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse").

### Requisitos del Contrato

Elementos de Validez (Sin los cuales el contrato puede ser anulado - Artículo 1795 CCF):

Capacidad de las Partes: (ANALIZADO EN LOS SUJETOS) Ausencia de Vicios del Consentimiento: Error, dolo, mala fe, violencia o lesión.

Licitud en el Objeto, Motivo o
Fin: El uso del inmueble debe ser
legal. Un contrato para usar un
inmueble con fines ilícitos es
nulo.

Forma (Artículo 2406 CCF): "El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito". La falta de esta formalidad se imputa al arrendador. Esto no significa que un contrato verbal no exista, pero genera graves problemas probatorios para el arrendador.

# **Tipos de Arrendamiento**

Tipo	Definición	Uso común	Normativa	
Habitacional	Vivienda	Casas, deptos.	NOM-247	
Comercial	Locales para comercio	Tiendas, oficinas	CCF 2285	
Industrial	Naves y bodegas	Procesos productivos	CCF 2285	
Subarrendamiento	Cesión parcial	Subarrendatarios	CCF 2480 al 2482	
Comodato	Comodato Préstamo gratuito		CCF 2497	

### **Tipos de Arrendamiento**

#### Por su Legislación Aplicable



Arrendamiento Civil: El más común, regulado por los Códigos Civiles. No tiene propósito de especulación comercial.



Arrendamiento
Mercantil (Artículo 75,
Fracción I del Código de
Comercio): Cuando el
arrendamiento mismo se
realiza con propósito de
especulación comercial
(ej. una empresa que se
dedica a rentar
inmuebles para
subarrendarlos
masivamente).



Arrendamiento

Administrativo: Aquel en el Estado que (Federación, Estados o Municipios) es parte arrendador como arrendatario. Se rige por la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos Servicios del Sector Público.

## **Tipos de Arrendamiento**

#### Por el Tipo de Inmueble:

- Arrendamiento de Casa Habitación: Con disposiciones de orden público irrenunciables.
  - Prórroga legal (Artículo 2448-C CCF): Derecho del arrendatario a una prórroga de hasta un año si está al corriente en sus pagos.
  - Renta y depósito (Artículo 2448-D CCF): La renta debe estipularse en moneda nacional.
- Arrendamiento para Uso Comercial (Local, Oficina, Nave Industrial): Mayor libertad contractual
  entre las partes.
- Arrendamiento de Fincas Rústicas (Terrenos Agrícolas/Ganaderos): Regulaciones específicas sobre el uso y temporalidad. (Artículo 2454 al 2458 CCF)

## **Obligaciones Principales**

Obligaciones del Arrendador (Artículo 2412 CCF):

Fracción I: A entregar al arrendatario la cosa arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido.

Fracción II: A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

Fracción III: A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

Fracción IV: A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

Fracción V: A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

## **Obligaciones Principales**



**Obligaciones del Arrendatario (Artículo 2425 CCF):** 



**Fracción I:** A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.



**Fracción II**: A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.



Fracción III: A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

## **Obligaciones Principales**







**Arrendatario: (Artículo 2415** 

**CCF):** El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

#### **Arrendador: (Artículo 2422 CCF):**

El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

Duración y renovación: (Artículo 2398 CCF): Términos máximos legales (10 años vivienda, 20 años comercio; prórrogas automáticas vs. nuevas negociaciones.

#### **Terceros involucrados**







Artículo 2812.- El fiador tiene derecho de oponer todas las excepciones que sean inherentes a la obligación principal, más no las que sean personales del deudor.

Artículo 2828.- El fiador que paga debe ser indemnizado por el deudor, aunque éste no haya prestado su consentimiento para la constitución de la fianza

Artículo 2842.- La obligación del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor y por las mismas causas que las demás obligaciones.

## Requisitos formales mínimos









Identificación de partes

Descripción del inmueble

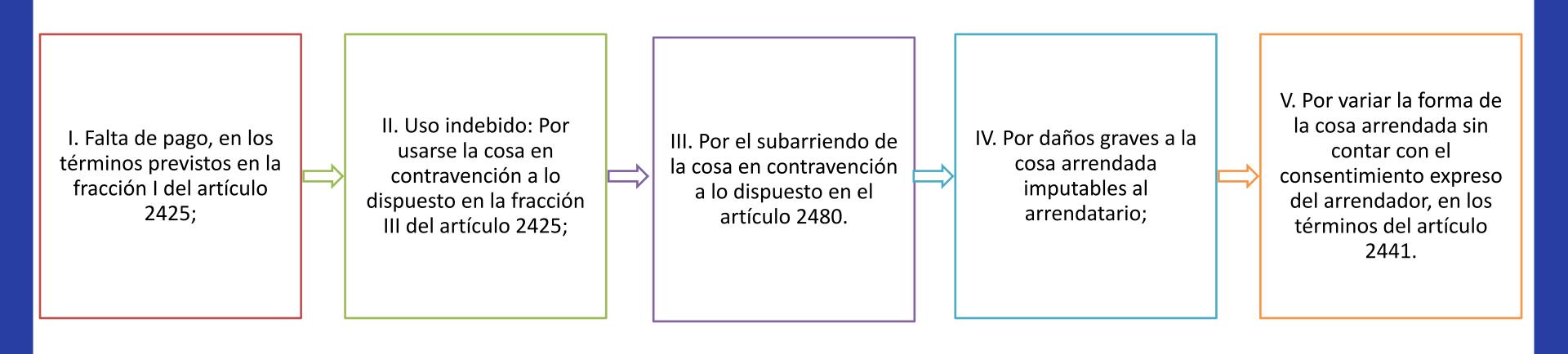
Monto y forma de pago

Plazo, depósito, penalizaciones

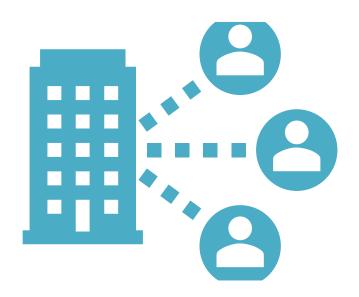
# Clasificación de reparaciones

Tipo	Responsable	Fundamento Legal
Menores	Arrendatario	CCF 2444
Mayores	Arrendador	CCF 2415

#### Rescisión CCF 2489



### Otras causas de rescisión







Artículo 2492.- Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato.

Artículo 2495.- Si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido.

**Artículo 2496.-** En los casos de expropiación y de ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458.

### **Contrato base**

1. PARTES A. ARRENDADOR: _	, RFC:	, Domicilio:	B. ARRENDATARIO:	, RFC:
, Domicilio:				

- 2. OBJETO El arrendador da en arrendamiento al arrendatario el inmueble ubicado en...
- **3. RENTA** a) Monto: \$ \_\_\_\_ (\_\_\_ pesos 00/100). b) Pago: depósito en cuenta, antes del día \_\_\_. c) Actualización: anual según INPC.
- 4. PLAZO Inicio: //\_\_ Término: //\_\_ Prórroga automática por \_\_\_\_.
- 5. **DEPÓSITO** \$ ; se devolverá descontando daños.
- **6. OBLIGACIONES** a) Arrendador: entrega, reparaciones mayores. b) Arrendatario: pago, conservación, restitución.
- 7. TERMINACIÓN ANTICIPADA Penalidad de \$ ...
- 8. Firmas y testigos.

# **Check list**

Concepto	Descripción	Cumple (Sí/No)	Observaciones
Identificación de partes	Nombre, RFC, domicilio		
Descripción del inmueble	Dirección, metraje, colindancias		
Monto y forma de pago de renta	Cifras y letras, método		
Plazo y prórroga	Fechas de inicio, término, mecanismo de renovación		
Depósito en garantía	Importe, destino, devolución		
Actualización de renta	Fórmula (INPC u otro índice)		
Penalizaciones	Sanciones por mora, rescisión		

# Módulo 2: Aspectos Fiscales

- Ingresos por arrendamiento
- Deducciones autorizadas
- IVA en arrendamiento
- Obligaciones generales
- Régimen Simplificado

## Ingresos

Gravados (Artículo 114 LISR): Se consideran ingresos acumulables los provenientes de:







Arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles.

Otorgamiento a título oneroso del uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma (ej. certificados de participación inmobiliaria no amortizables).

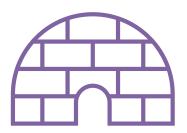
El depósito en garantía solo es ingreso si se aplica a rentas o el arrendador se queda con él.

## Ingresos

Exentos (Artículo 93 XVIII LISR): Se consideran ingresos acumulables los provenientes de:



no se pagará el ISR por la obtención de los ingresos provenientes de contratos de arrendamiento prorrogados



como es el caso de las rentas congeladas

## Deducciones autorizadas (comprobables)













Fracción I: Pagos del impuesto predial del año.

Fracción II: Gastos de mantenimiento (que no sean mejoras) y consumo de agua.

Fracción III:

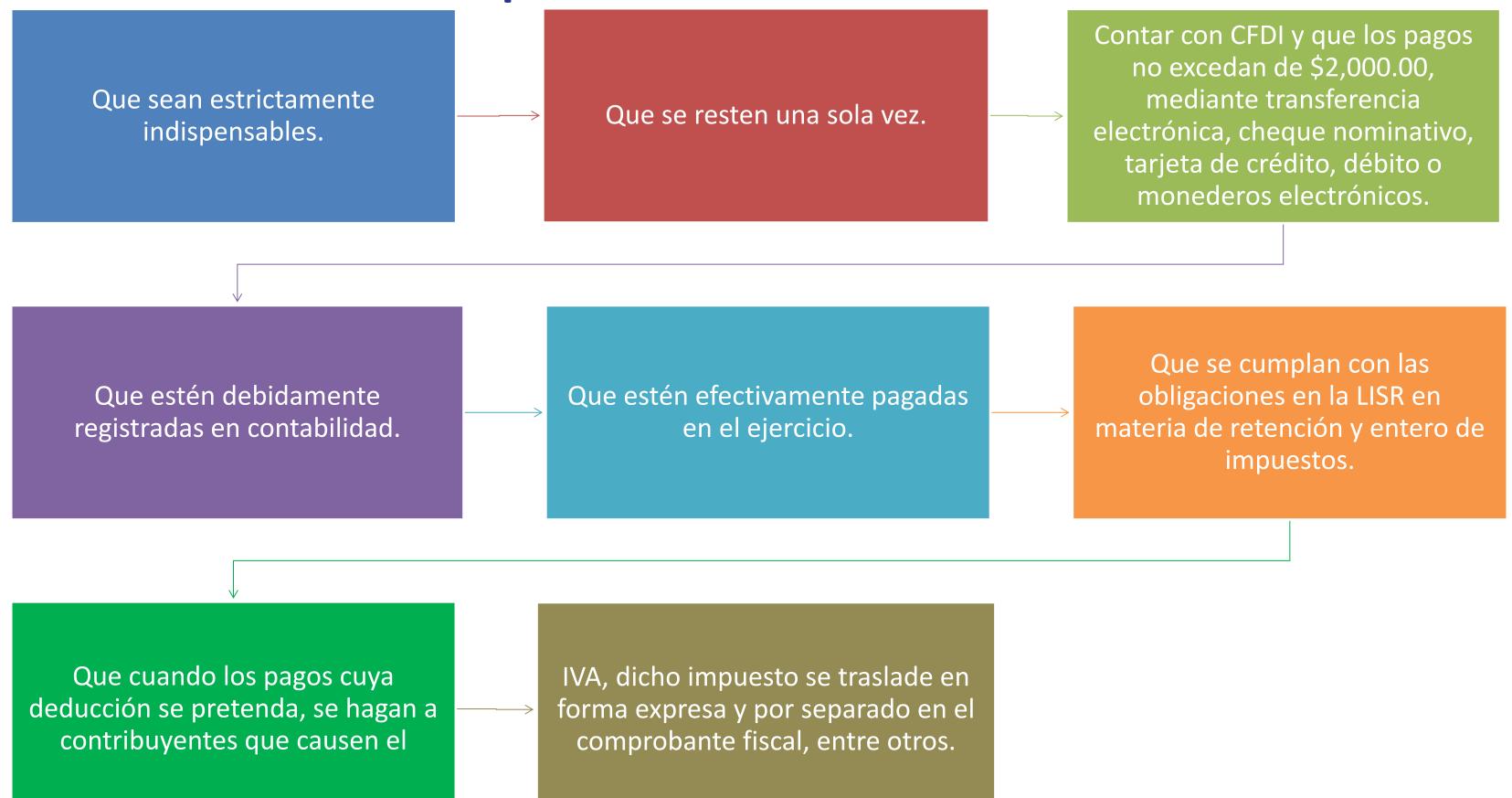
Intereses reales pagados por préstamos para la compra, construcción o mejora del inmueble.

Fracción IV: Sueldos, comisiones, honorarios y sus respectivas cargas sociales, sin exceder el 10% de los ingresos.

Fracción V: Primas de seguros. (solo es deducible por la parte proporcional, en caso de que no sea por el ejercicio completo)

Fracción VI: Inversiones en construcciones (incluyendo adiciones y mejoras), deducidas al 5% anual (Artículo 34, Fracción I LISR).

## Requisitos de las deducciones



**Artículo 147 LISR** 

## Deducción opcional (ciega)









Porcentaje: Deducir el 35% de los ingresos totales cobrados.

Sustitución: Esta deducción reemplaza a todas las detalladas en la Deducción de Gastos con Comprobantes.

Deducción
Adicional: Quien
elige esta opción,
además del 35%,
puede deducir el
impuesto predial
pagado.

Análisis Comparativo: Se recomienda comparar ambas opciones para que evaluara la más conveniente.

### **Deducciones**



Tratándose de subarrendamiento sólo se deducirá el importe de las rentas que pague el arrendatario al arrendador.



Cuando el contribuyente ocupe parte del bien inmueble u otorgue su uso o goce temporal de manera gratuita, no podrá deducir la parte de los gastos, así como tampoco el impuesto predial



La parte proporcional se calculará considerando el número de metros cuadrados de construcción de la unidad por él ocupada u otorgada de manera gratuita en relación con el total de metros cuadrados de construcción del bien inmueble.



En los casos de subarrendamiento, el subarrendador no podrá deducir la parte proporcional del importe de las rentas pagadas que correspondan a la unidad que ocupe o que otorgue gratuitamente.



Cuando el uso o goce temporal del bien no se hubiese otorgado por todo el ejercicio, las deducciones se aplicarán únicamente cuando correspondan al periodo del uso o goce temporal del bien inmueble o a los tres anteriores al en que se otorgue el uso o goce

## **Ingresos Acumulables**

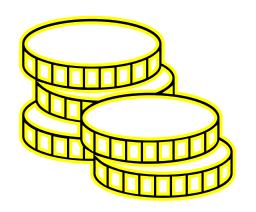
En caso de que se apliquen las deducciones comprobables, los ingresos acumulables se determinarán conforme al procedimiento siguiente:

Ingresos en el ejercicio (casa habitación y local comercial)	\$500,000
(-) Deducciones autorizadas	\$150,000
(=)Base para calculo de ISR	\$350,000

En caso de que se apliquen las deducción opcional (ciega), los ingresos acumulables se determinarán conforme al procedimiento siguiente:

\$500,000
\$175,000
\$1,500
\$176,500
\$323,500

#### **PTU**



Para aquellos contribuyentes que obtengan ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles no existe disposición expresa para determinar la base gravable para la PTU, basándonos en lo mencionado en la Constitución, la base gravable para PTU será la que se obtenga de acuerdo conforme a lo establecido en la LISR, la base gravable sería el resultado que se obtenga dependiendo del procedimiento que se elija para determinar el impuesto, ya sea que a los ingresos obtenidos en el ejercicio menos las deducciones autorizadas (comprobables), o bien la deducción opcional (ciega)

## Deducciones superiores a los ingresos



Cuando en el año de calendario las **deducciones del artículo 115 LISR**, sean superiores a los ingresos **arrendamiento**, la diferencia podrá deducirse de los demás ingresos que el contribuyente deba acumular en la declaración anual correspondiente a ese mismo año, **excepto de sueldos y salarios y actividad empresarial y servicios empresariales** (Título IV, Capítulos I y II de la Ley).

## Cambio de deducciones de "comprobable a opcional



El Reglamento de la Ley del ISR establece que las personas físicas que opten por efectuar la deducción opcional, lo deberán hacer por todos los bienes inmuebles que otorguen el uso o goce temporal, incluso por aquéllos en los que se encuentren como copropietarios, a más tardar en la fecha en la que se presente la primera declaración provisional que corresponda al año de calendario(enero o marzo según corresponda), y esta no podrá variarse en el año, pudiendo cambiar la opción al presentar la declaración anual, si ejercieron la opción de deducir sin comprobantes fiscales podrá cambiar la opción al presentar la declaración anual.

Lo anterior puede tener beneficio para el contribuyente, porque se puede presentar el caso en que al determinar la declaración anual sus deducciones autorizadas (comprobable) sean mayores a la deducción opcional y poder cambiar la opción. Lo que no se podría cambiar es de comprobable a opcional.

## **Obligaciones generales**

#### Presentar Pagos Provisionales (Artículo 116 LISR):

• **Periodicidad:** Mensual (regla general) o Trimestral (si los ingresos del año anterior no superaron 10 UMAS elevadas al mes \$34,394.56).

A diferencia del régimen de actividad empresarial y profesional, las personas físicas de este régimen determinarán su impuesto sin acumular los ingresos ni las deducciones de los meses anteriores, solamente se consideran los correspondientes al mes por el cual se está determinando el ISR.

- Retenciones (crucial si el inquilino es Persona Moral):
  - ISR: La Persona Moral está obligada a retener el 10% del monto de la renta. Esta retención es un pago provisional para el arrendador.
  - IVA: La Persona Moral debe retener las dos terceras partes del IVA, es decir, el 10.667%.

**Presentar Declaración Anual (Artículo 150 LISR):** En abril del año siguiente, acumulando los ingresos por arrendamiento a los demás ingresos que pudiera tener (salarios, etc.).

## **Obligaciones generales**

Inscripción al RFC y al padrón de actividades vulnerables (en caso de aplicar identificación o informe)

Llevar contabilidad conforme al CFF, reglamento y CC

Expedir CFDI (con las respectivas retenciones en caso de aplicar)

Presentar
declaraciones ISR,
IVA (en caso de que
aplique), DIOT y
PLD

Información de las contraprestaciones recibidas en efectivo, así como en piezas de oro o de plata, cuyo monto sea superior a \$100,000.00.

Además, (112 del RLISR) establece las reglas para su presentación.

**Artículo 118 LISR** 

#### Facilidades administrativas

Las personas físicas que tributen conforme sueldos y salarios y actividad empresarial y servicios profesionales, ingresos totales del ejercicio anterior no hayan excedido de \$4'000,000.00, o que inicien actividades en el ejercicio y estimen que sus ingresos obtenidos en el mismo no excederán de la cantidad señalada, quedarán relevados de cumplir con las siguientes obligaciones:





Enviar la contabilidad electrónica e ingresar de forma mensual su información contable en términos de lo señalado en el artículo 28 del CFF.

Presentar la Información de Operaciones con Terceros (DIOT) a que se refiere el artículo 32, fracción VIII de la Ley del IVA.

## Pago provisional mensual

	ingresos					
	cobrados por				<b>Deducciones</b>	
mes	ABI	<b>IVA</b> cobrado	Retención ISR	Retención IVA	<b>Autorizadas</b>	<b>IVA</b> pagado
enero	40,000	6,400	4,000	4,267	32,800	5,248
febrero	40,000	6,400	4,000	4,267	16,800	2,688
marzo	40,000	6,400	4,000	4,267	29,200	4,672
abril	40,000	6,400	4,000	4,267	24,800	3,968
mayo	40,000	6,400	4,000	4,267	33,400	5,344
junio	40,000	6,400	4,000	4,267	14,800	2,368
julio	40,000	6,400	4,000	4,267	20,400	3,264
agosto	40,000	6,400	4,000	4,267	19,600	3,136
septiembre	40,000	6,400	4,000	4,267	10,800	1,728
octubre	40,000	6,400	4,000	4,267	58,900	9,424
noviembre	40,000	6,400	4,000	4,267	26,800	4,288
diciembre	40,000	6,400	4,000	4,267	34,800	5,568
total	480,000	76,800	48,000	51,200	323,100	51,696

ABI = Arrendamiento de Bienes Inmueble los arrendamientos fueron de locales comerciales y otorgados a personas morales

# Pago provisional mensual

# Caso aplicando deducciones autorizadas

	ingresos del mes	40,000
(-)	deducciones autorizadas	32,800
(=)	diferencia	7,200
(+)	Límite inferior (LI)	6,332
(=)	Excedente LI	13,532
(x)	% sobre el LI	10.88%
(=)	ISR causado	1,472
(-)	ISR retenido de PM	4,000
(=)	Pago provisional	0

# Pago provisional mensual

# Caso aplicando deducción opcional

	ingresos del mes	40,000
(x)	tasa de opción	35%
(=)	Deducción opcional	14,000
(+)	Impuesto Predial	2,300
(=)	Deducciones	16,300
	ingresos del mes	40,000
(-)	deducciones autorizadas	16,300
(=)	diferencia	23,700
(+)	Límite inferior (LI)	6,332
(=)	Excedente LI	30,032
(x)	% sobre el LI	10.88
(=)	ISR causado	3,267.49
(-)	ISR retenido de PM	4,000
(=)	Pago provisional	0

# Régimen Simplificado de Confianza para Arrendadores (RESICO)

LISR Artículos del 113-E al 113-J).

#### **Requisitos para Optar:**

- Personas físicas con ingresos por arrendamiento (y otras actividades compatibles como empresariales y profesionales).
- Ingresos totales del año anterior no deben exceder de \$3.5 millones de pesos.

#### Mecánica de Cálculo del ISR (Radicalmente Diferente):

- Sin Deducciones: No se aplica ninguna deducción (ni por comprobantes, ni la ciega).
- Pago sobre Ingreso Bruto: El impuesto se calcula aplicando una tasa mínima directamente sobre el ingreso cobrado.
- Tabla de Tasas Mensuales (Artículo 113-F LISR): Tasas que van del 1% al 2.5%.

# Régimen Simplificado de Confianza para Arrendadores (RESICO)

#### Retención por Personas Morales en RESICO:

• Si el arrendatario es Persona Moral, debe retener una tasa única del 1.25% sobre el ingreso. Para el arrendador, esta retención tiene el carácter de pago definitivo.

• Análisis de Conveniencia: Se mostrará un cuadro comparativo numérico. RESICO es ideal para arrendadores con pocos gastos deducibles. El régimen tradicional puede ser mejor si se tienen gastos fuertes (ej. intereses de un crédito hipotecario, depreciación de una construcción nueva).

#### Ejemplo:

Una PF que obtiene ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles desea saber si le conviene optar por tributar en el RESICO a partir del 1o. septiembre de 2025.

Los datos son los siguientes:

Ingresos cobrados por el arrendamiento de bienes inmuebles en el mes de agosto de 2025.

	ingresos cobrados por ABI	IVA cobrado	Retención ISR ABI	Retención ISR RESICO	Retención IVA
Rentas de local comercial a PM	60,000	9,600	6,000	750	6,400
Rentas de casa habitación a PF	85,000	0	0	0	0
Total	145,000	9,600	6,000	750	6,400

Ejemplo:

Determinación de ISR a pagar correspondiente al mes de agosto de 2025 (ABI Comprobable)

	ingresos del mes	145,000
(-)	deducciones autorizadas	36,500
(=)	Base gravable	108,500
(-)	Límite inferior (LI)	93,994
(=)	Excedente LI	14,506
(x)	Tasa % sobre el LI	32.00%
(=)	Impuesto marginal	4,642
(+)	cuota fija	22,665
(=)	ISR Causado	27,307
(-)	ISR retenido de PM	9,600
(=)	ISR a pagar	17,707

Ejemplo:

Determinación de ISR a pagar correspondiente al mes de agosto de 2025 (ABI Opcional)

	ingresos del mes	145,000		ingresos del mes	145,000
(x)	tasa de opción	35%	(-)	deducciones autorizadas	53,050
<ul><li>(=) Deducción opcional</li><li>(+) Impuesto Predial</li></ul>	50,750 2,300	(=)	Base gravable	91,950	
(=)	Deducciones	53,050	(-)	Límite inferior (LI)	49,233
			(=)	Excedente LI	42,717
			(x)	Tasa % sobre el LI	30.00%
			(=)	Impuesto marginal	12,815
			(+)	cuota fija	9,237
			(=)	ISR Causado	22,052
			(-)	ISR retenido de PM	9,600
			(=)	ISR a pagar	12,452

Ejemplo:

Determinación de ISR a pagar correspondiente al mes de agosto de 2025 (RESICO)

(=)	ISR a pagar	2,150
(-)	ISR retenido de PM	750
(=)	ISR causado	2,900
(x)	Tasa mensual	2.00%
	Ingresos cobrados en agosto 2025	145,000

### Comparativo

	ABI		
Concepto	Comprobable	ABI Opcional	RESICO
ISR a pagar	17,707	12,452	2,150

Conclusión: Al respecto, las personas físicas que tributen en algún otro régimen distinto (ABI) y cumplan los requisitos para tributar en el RESICO en cualquier momento podrán optar por tributar en este último, siempre que realicen únicamente actividades empresariales, profesionales u otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles

### **Ingresos por Copropiedad**



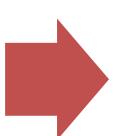


Los ingresos que deriven de que estén en Copropiedad se deberán presentar sus pagos provisionales y del ejercicio, tanto el representante común como los representados, por la parte proporcional de ingresos que les correspondan a cada uno.

El obligado a llevar contabilidad, expedir comprobantes fiscales, en materia de retención de ISR en caso de tener trabajadores, será el representante común, no así en materia de inscripción en el RFC, de la presentación de declaraciones de ISR, lo cual es responsabilidad de cada copropietario.

# Ingresos por Copropiedad

Los ingresos obtenidos en copropiedad se deberán dividir en forma proporcional según corresponda entre los integrantes de la copropiedad y cada uno de ellos deberá presentar sus pagos provisionales y declaración anual de ISR.



De igual forma cada copropietaria podrá deducir la parte proporcional de las deducciones relativas al periodo de la declaración a presentar.



Como se observó, la ventaja consiste en dividir el ingreso para pagar en un rango menor el ISR, en lugar de que acumule una de ellas toda la cantidad.



No obstante, los copropietarios tienen la opción de aplicar la deducción opcional del 35% del total de los ingresos más el pago predial, por lo que podrán deducir en función a los ingresos que le corresponda en la copropiedad.

# **Deducciones personales**



Honorarios médicos, dentales y gastos hospitalarios



Gastos de funerales



**Donativos** 



Intereses reales por créditos hipotecarios



Aportaciones voluntarias al SAR



Primas de seguros de gastos médicos



Transportación escolar obligatoria



Impuesto local sobre salarios (no aplica)

Las deducciones personales que realicen los contribuyentes sean hasta un monto máximo del que resulte menor entre cinco veces el valor anual de la UMA o el 15% del total de los ingresos del contribuyente, incluyendo aquéllos por los que no se pague el impuesto. No aplica a las aportaciones complementarias de retiro y aportaciones voluntarias que se realicen en las cuentas individuales.

### **Deducciones personales**

#### Pago de colegiaturas

Nivel educativo	Limite anual de deducción
Preescolar	\$14,200
Primaria	\$12,900
Secundaria	\$19,900
Profesional técnico	\$17,100
Bachillerato o su equivalente	\$24,500

Los pagos deberán ser mediante cheque nominativo, transferencias electrónicas desde cuentas del contribuyente en instituciones que componen el sistema financiero, o mediante tarjeta de crédito, de débito o de servicios.

La regla 11.3.1. de la RMF-2025 establece que los CFDI que expidan las instituciones educativas privadas, deberán de cumplir con los requisitos del artículo 29-A del CFF, e incorporar el "Complemento Concepto de Instituciones Educativas Privadas".

Decreto del 26-12-2013 que compila diversos beneficios fiscales y establece medidas de simplificación administrativa

### Determinación ISR anual

Para determinar el ISR del ejercicio se calculará conforme a lo siguiente:

Ingresos acumulables por salarios

- (+) Utilidad gravable por actividad empresarial y profesional
- (+) Ingresos acumulables por arrendamiento de bienes inmuebles
- (+) Ingresos acumulables por enajenación de bienes
- (+) Ingresos acumulables por adquisición de bienes
- (+) Ingresos acumulables por intereses
- (+) Ingresos acumulables por dividendos
- (+) Ingresos acumulables de los demás ingresos
- (=) Total de ingresos acumulables
- (-) Deducciones personales
- (=) Base gravable

### Determinación ISR anual

Para determinar el ISR del ejercicio se calculará conforme a lo siguiente:

Aplicación de la tarifa del artículo 152

- (=) ISR anual
- (-) SPE que le correspondió durante el ejercicio
- (=) ISR causado
- (-)Pagos provisionales efectuados en el mismo ejercicio (incluye retenciones de ISR)
- (-) ISR pagado en el extranjero
- (-) ISR acreditable por dividendos
- (=) ISR a pagar (o a favor)

# ISR a cago o a favor

#### Pago en parcialidades



#### Saldo a favor



Los contribuyentes que deban presentar declaración anual del ISR por el ejercicio y les resulte impuesto a cargo, podrán efectuar el pago hasta en seis parcialidades, mensuales y sucesivas, siempre que presenten la citada declaración dentro del plazo establecido

De no cumplir con esta condición no podrá acceder al beneficio de la presente regla y la autoridad fiscal podrá requerir el pago total deladeudo.

Los contribuyentes que determinen saldo a favor del ISR, podrán optar por solicitar su devolución marcando el recuadro respectivo, para considerarse dentro del Sistema Automático de Devoluciones, siempre que se opte por ejercerla hasta el día 31 de julio del ejercicio

Articulo 150 primer párrafo LISR y Regla 3.17.3. de la RMF-2025

Artículos 22 y 22-B CFF y Regla 2.3.2. de la RMF-2025

### IVA en arrendamiento

#### Acto Gravado (Artículo 1, Fracción III LIVA):

• Se grava el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes. La tasa general es del 16%.

#### **Exenciones Clave (Artículo 20, Fracción II LIVA):**

• No se pagará el impuesto por el uso o goce temporal de inmuebles destinados o utilizados exclusivamente para casa habitación.

### IVA en arrendamiento

#### **Excepciones a la Exención (¡Cuidado!):**

• Casa Habitación Amueblada (Artículo 45 del Reglamento de la LIVA): Si el inmueble se proporciona amueblado, pierde la exención y SÍ causa IVA al 16% en el caso que se encuentre en región fronteriza zona norte o sur, sería del 8% (DOF 24-diciembre-2024).

No se considera amueblada la casa habitación cuando se proporcione con bienes adheridos permanentemente a la construcción, y con los de cocina y baño, alfombras y tapices, lámparas, tanques de gas, calentadores para agua, guardarropa y armarios, cortinas, cortineros, teléfono y aparato de intercomunicación, sistema de clima artificial, sistema para la purificación de aire o agua, chimenea no integrada a la construcción y tendederos para el secado de la ropa

• Servicios Adicionales: Si se ofrecen servicios de hotelería (limpieza, cambio de sábanas), se considera hospedaje y causa IVA al 16% u 8% según corresponda.

### IVA en arrendamiento

#### **Arrendamiento para Uso Comercial o Mixto:**

- Local comercial, oficina, bodega: Siempre gravado al 16% u 8%.
- Uso Mixto (ej. local abajo, vivienda arriba): El IVA se causa únicamente sobre la parte proporcional de la renta que corresponda al uso comercial. Se debe documentar dicha proporción.

Acreditamiento del IVA: El arrendador que traslada IVA (por rentar locales, etc.) tiene derecho a acreditar el IVA que le cobran sus proveedores por gastos e inversiones relacionados con dicha actividad (mantenimiento, remodelación, etc.).

El IVA que haya sido trasladado al contribuyente y el propio impuesto que él hubiese pagado con motivo de la importación de bienes o servicios, en el mes de que se trate.

Artículo 40., segundo párrafo, de la LIVA

#### **Requisitos:**

El IVA que corresponda a bienes, servicios o al uso o goce temporal de bienes, estrictamente indispensables para la realización de actividades distintas de la importación, por las que se deba pagar el impuesto (tasas 16 y 8 %) o a las que se les aplique la tasa de 0%.

El IVA de un gasto no deducible en el ISR No puede acreditarse.

Por ejemplo: Una persona física dedicada al arrendamiento de bienes inmuebles optó por la deducción opcional del 35%, el IVA de los gastos (deducibles para los fines del ISR) será acreditable en su totalidad.

Artículo 5 de la Ley del IVA

### Ejemplo:

Una Persona Física ABI, realiza gastos de mantenimiento de sus locales y quiere saber cuanto de IVA puede acreditarse

Concepto	Forma de pago	Importe	IVA	Gasto Deducible	Gasto NO Deducible	IVA acreditable	IVA NO acreditable
Mantenimiento 1	Transferencia	10,000	1,600	10,000	0	1,600	0
Mantenimiento 2	Efectivo	3,000	480	0	3,000	0	480
TOTAL		12,000	2,080	10,000	3,000	1,600	480

En este caso no podrá acreditar una parte del IVA, ya que para que sea deducible para efectos del ISR los pagos superiores a \$2,000.00 se deben efectuar con los medios autorizados por lo que no se cumple con los requisitos del artículo 147, fracción IV LISR y el gasto se convierte en "No Deducible".

Por lo que el IVA de \$480.00 no se acreditará.

Tratándose del impuesto al valor agregado trasladado que se hubiese retenido, dicha retención se entere en los términos y plazos establecidos en la misma.

El impuesto retenido y enterado, podrá ser acreditado en la declaración de pago mensual siguiente a la declaración en la que se haya efectuado el entero de la retención.

Proporción de acreditamiento de IVA. Este es el último de los requisitos de acreditamiento del IVA.

a) Identificar el IVA de las actividades gravadas (acreditable).

Por tanto, si es un contribuyente que realiza actividades únicamente gravadas (tasa 16 o 0%) no estará obligado a determinar la proporción. Por ejemplo: un contribuyente dedicado al arrendamiento de locales comerciales

b) Identificar el IVA de las actividades exentas (gasto)

Si es un contribuyente que realiza únicamente actividades exentas (por ejemplo: en el caso del arrendamiento de casa habitación) no pueden recuperar vía acreditamiento el IVA pagado a sus proveedores; sin embargo, el IVA se llevará al gasto considerando que todas las erogaciones son deducibles para ISR.

c) IVA acreditable de actividades mixtas (exentos y gravados)

Se determina proporción de IVA acreditable con base a las actividades que se realicen en el mes de que se trate.

Se determina con base al año de calendario inmediato anterior (opción)

# Proporción de IVA acreditable

	Total de actos o actividades (gravados)	60,000
(/)	Total de actos o actividades (gravados y exentos)	145,000
(=)	Proporción de acreditamiento de IVA	0.4137

Para determinar el factor de acreditamiento cuando el contribuyente realice actos o actividades no objeto, adicional a los ingresos gravados y exentos, se establece que los ingresos que se obtengan por los actos o actividades no objeto serán considerados dentro del valor total de las actividades, si para realizar tales actividades destina gastos que utiliza indistintamente.

#### Se determina proporción de IVA acreditable con base al año de calendario inmediato anterior (opción):

Los contribuyentes que realicen tanto de actividades gravadas como actividades exentas podrán acreditar el IVA que les haya sido trasladado, en la proporción que represente el valor de las actividades gravadas del año de calendario inmediato anterior (de enero a diciembre) del valor total de las actividades realizadas en ese mismo año, en lugar de determinar dicha proporción en forma mensual.

Los contribuyentes que ejerzan esta opción deberán aplicarla durante un periodo de 60 meses a partir del mes en que se realice el acreditamiento, aplicando esta opción.

Artículo 5-B LIVA

# Proporción de IVA acreditable

mes	<b>VAoA</b> gravados	<b>VAoA</b> exentos	Total VAoA
enero	60,000	45,000	105,000
febrero	40,000	30,000	70,000
marzo	50,000	37,500	87,500
abril	70,000	52,500	122,500
mayo	40,000	30,000	70,000
junio	50,000	37,500	87,500
julio	60,000	45,000	105,000
agosto	40,000	30,000	70,000
septiembre	50,000	37,500	87,500
octubre	70,000	52,500	122,500
noviembre	40,000	30,000	70,000
diciembre	50,000	37,500	87,500
total	620,000	465,000	1,085,000
Total de acto	620,000		
(/) Total de acto	1,085,000		
(=) Proporción d	0.5714		

**VAoA** = **Valor** de Actos o Actividades

# Proporción de IVA acreditable

Para calcular las proporciones antes mencionadas no se deberán incluir en los valores, algunos conceptos tales como:



Importaciones de bienes o servicios, inclusive cuando sean temporales en los términos de la Ley Aduanera.



Las enajenaciones de sus activos fijos y gastos y cargos diferidos a que se refiere el artículo 32 de la LISR, así como la enajenación del suelo, salvo que sea parte del activo circulante del contribuyente, aun cuando se haga a través de certificados de participación inmobiliaria;



Los dividendos percibidos en moneda, en acciones, en partes sociales o en títulos de crédito;



Los intereses percibidos ni la ganancia cambiaria, entre otros

### Determinación de IVA

	VAoA gravados (ABI local comercial)	60,000
(x)	Tasa de IVA	16%
(=)	IVA tasladado efectivamente cobrado	9,600
(-)	IVA retenido	6,400
(=)	IVA a cargo	3,200
(-)	IVA acreditable efectivamente pagado	2,688
(=)	IVA por pagar	512

Se debe calcular el IVA de forma mensual y efectuar el pago a más tardar el día 17 del mes siguiente que corresponda el pago.

#### **Artículo 5o.-D LIVA**

Los contribuyentes personas físicas que únicamente obtengan ingresos por arrendamiento de inmuebles, cuyo monto mensual no exceda de diez salarios mínimos generales del área geográfica (UMA) del Distrito Federal, elevados al mes (\$34,394.56), que ejerzan la opción del artículo 116 de la LISR de efectuar los pagos provisionales de forma trimestral, en lugar de presentar mensualmente la declaración a que se refiere el artículo 5o.-D LIVA, deberán calcular el IVA de forma trimestral y efectuar el pago a más tardar el día 17 del mes siguiente al trimestre al que corresponda el pago.

Artículo 50.-F LIVA

### Saldo a favor de IVA



Cuando en la declaración resulte saldo a favor, únicamente se podrá acreditarlo contra el impuesto a su cargo que le corresponda en los meses siguientes hasta agotarlo o solicitar su devolución.



Cuando se solicite la devolución deberá ser sobre el total del saldo a favor.



Los saldos cuya devolución se solicite no podrán acreditarse en declaraciones posteriores.



En la declaración mensual del IVA podrá: Acreditar o Solicitar la devolución.

# Acreditamiento de saldo a favor de IVA

#### **Enero**

	IVA trasladado efectivamente cobrado	86,000
(-)	IVA acreditable efectivamente pagado	49,000
(=)	IVA a pagar	37,000
	Febrero	
	IVA trasladado efectivamente cobrado	23,000
(-)	IVA acreditable efectivamente pagado	52,000
(=)	IVA a favor	29,000
	Marzo	
	IVA trasladado efectivamente cobrado	50,000
(-)	IVA acreditable efectivamente pagado	42,000
(=)	IVA a cargo	8,000
(-)	Acreditamiento de IVA a favor de febrero	8,000
(=)	IVA a cargo	0
	Remanente de IVA a favor de febrero	21,000
	Abril	
	IVA trasladado efectivamente cobrado	86,000
(-)	IVA acreditable efectivamente pagado	49,000
(=)	IVA a cargo	37,000
(-)	Acreditamiento de IVA a favor de febrero	21,000
(=)	IVA a pagar	16,000

# Módulo 3: Jurisprudencia y Casos Prácticos

- Jurisprudencia: concepto y tipos
- Jurisprudencias clave
- Casos comunes
- Resolución de controversias

# ¿Qué es la jurisprudencia?

 La jurisprudencia en México son criterios de interpretación de las leyes emitidos de manera reiterada y obligatoria por los órganos del Poder Judicial, principalmente la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN) y los Tribunales Colegiados de Circuito. Su función es garantizar una aplicación uniforme del derecho. En materia de arrendamiento, estos criterios resuelven contradicciones o fijan posturas sobre cómo deben interpretarse las normas del Código Civil Federal y estatales.

• Fundamento Legal: El artículo 94, párrafo séptimo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece la facultad de la SCJN y los Tribunales Colegiados para crear jurisprudencia.

# Tipos de jurisprudencia



Por sustentación reiterada: Se forma cuando un mismo criterio se repite en cinco sentencias consecutivas.



#### Por contradicción de tesis:

Surge cuando la SCJN resuelve un criterio opuesto entre distintos Tribunales Colegiados o entre sus propias Salas, unificando la interpretación.

# Relevancia de la jurisprudencia

• Para el arrendamiento inmobiliario, la jurisprudencia es el conjunto de criterios obligatorios y uniformes emitidos por los tribunales (especialmente la Suprema Corte y los Tribunales Colegiados) que interpretan las leyes civiles o locales aplicables a los contratos de renta. No crea nuevos artículos de ley, sino que aclara cómo deben aplicarse los existentes en situaciones concretas y recurrentes.

#### Importancia para el sector:

- **Predictibilidad:** Permite a arrendadores y arrendatarios prever cómo podría resolverse un conflicto judicial.
- Seguridad jurídica: Establece reglas claras, evitando que un juez resuelva un caso de manera arbitraria o contradictoria.
- Guía para la redacción de contratos: Los criterios jurisprudenciales ayudan a identificar cláusulas problemáticas y a redactar contratos más sólidos.

# Jurisprudencias Relevantes en Arrendamiento

Tipo	Órgano Emisor	Alcance y Aplicación en Arrendamientos	
Federal	Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN) y Tribunales Colegiados de Circuito.	Es la más importante. Es obligatoria en toda la República cuando interpreta normas federales o derechos humanos. Es crucial para temas de amparo contra leyes locales de arrendamiento.	
Local	Tribunal Superior de Justicia de cada estado.	Obligatoria sólo dentro del estado que la emite. Interpreta el Código Civil o la Ley de Arrendamientos local. Es fundamental para el día a día, ya que la mayoría de los juicios de renta son competencia estatal.	

# Jurisprudencias Relevantes en Arrendamiento

Jurisprudencia / Criterio	Tesis	Contenido Esencial	Impacto Práctico
Modificación de contrato por fuerza mayor	Registro digital: 2024312 Tesis: I.3o.C.6 C (11a.)	contrato de arrendamiento. es factible su modificación derivado de la pandemia originada por el virus sars-cov2 (covid-19), al ser irrenunciables las prerrogativas de condonación y reducción de rentas por caso fortuito o de fuerza mayor (legislación aplicable para la ciudad de méxico).	Reducción de rentas o condonación de las mismas por cuestiones de causa mayor.
Intereses y clausulas vs derechos humanos	Registro digital: 2014358  Tesis: I.3o.C.94 C (11a.)	Arrendamiento. Los intereses y penas convencionales pactados en dicho contrato están limitados por el derecho humano de la no explotación del hombre por el hombre	Prohíbe intereses excesivos a modo de usura y clausulas que atente contra los derechos humanos

# Jurisprudencias Relevantes en Arrendamiento

Jurisprudencia / Criterio	Tesis	Contenido Esencial	Impacto Práctico
Penas Convencionales y Explotación	Registro digital: 2019213 Tesis: III.2o.C.98 C (10a.)	Las cláusulas que establecen intereses moratorios y penas convencionales excesivas pueden ser analizadas como "explotación-afectación a la dignidad humana.	Obliga a revisar que las penalidades en contratos sean equilibradas. Cláusulas desproporcionadas pueden declararse nulas.
Vía Mercantil para Arrendamientos	Registro digital: 2029831 Tesis: I.3o.C.94 C (11a.)	Para determinar si una controversia de arrendamiento debe seguir la vía mercantil (más ágil) o la civil, el juez debe analizar si el contrato tiene "propósito de especulación comercial", ya que el listado de actos de comercio no es limitativo.	Define la jurisdicción competente. Arrendamientos con fines comerciales (ej., renta de locales) pueden dirimirse por vía mercantil.

# Jurisprudencias Relevantes en Arrendamiento

Jurisprudencia / Criterio	Tesis	Contenido Esencial	Impacto Práctico
Saldo a favor	Registro digital: 59/2017 Criterio PRODECON	CRITERIO JURISDICCIONAL 58/2017 (aprobado 8va. Sesión ordinaria 27/10/2017). Devolución. Pago de lo indebido de ISR. A juicio del Órgano judicial no se actualiza la prescripción para obtenerla, Cuando el derecho subjetivo fue reconocido en una ejecutoria De amparo y el SAT demoró en dar cumplimiento a la misma.	Es ilegal que el SAT niegue la devolución, argumentando que la factura fue emitida en un periodo distinto a la fecha de pago en que en realidad se realizo el pago
Extinción de obligaciones	Registro digital: 2025094 Tesis: PC.XVI.A. J/4 A (11a.)	Impuesto al valor agregado. EL ANÁLISIS DE LOS ARTÍCULOS 10B Y 50., Fracción iii, de la ley relativa, no da lugar a interpretar que en la devolución de saldo a favor, la figura extintiva de la compensación, aplicable en el derecho civil, sea un medio de pago para acreditar dicho impuesto (legislación vigente en los ejercicios fiscales 2019 y 2020).	La compensación artículo 2185 del CCF es una forma de extinción de las obligaciones

#### **Casos comunes**

#### Caso 1: Incumplimiento de Pago y Acumulación de Adeudos.

- Planteamiento: Inquilino de local comercial debe tres meses de renta.
- Estrategia:
- 1) Notificación extrajudicial requiriendo el pago.
- 2) Inicio de Juicio Especial de Arrendamiento demandando la rescisión del contrato, el pago de rentas vencidas y la desocupación.
- 3) Fiscalmente, el arrendador no ha acumulado esas rentas no cobradas.

#### **Casos comunes**

#### Caso 2: Negativa a Desocupar al Término del Contrato.

• **Planteamiento:** Vence el contrato de un año de casa habitación, se notificó al inquilino la intención de no renovar, pero se niega a irse.

#### • Estrategia:

- 1) Inicio de Juicio de Terminación de Contrato.
- 2) La causa no es incumplimiento, sino la finalización del plazo.
- 3) Se demanda la desocupación y entrega del inmueble.

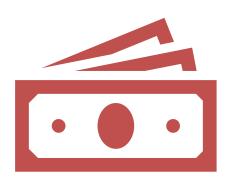
#### **Casos comunes**

#### Caso 3: Subarriendo no Autorizado

Planteamiento: Inquilino de local comercial debe tres meses de renta.

- **Planteamiento:** El arrendador descubre que su inquilino está subarrendando habitaciones de la casa sin su permiso.
- Estrategia:
- 1) Es una causal expresa de rescisión (Artículo 2489, Fracción III CCF).
- 2) Se puede demandar la rescisión del contrato original y la desocupación tanto del arrendatario original como del subarrendatario.

## Desalojo por mora







Causa: Incumplimiento de la obligación de pagar la renta en los términos y plazos convenidos en el contrato.

Pretensión del Arrendador: Solicitar al juez la terminación del contrato y la restitución (devolución) del inmueble.

**Vía Procesal:** Juicio Arrendaticio (o procedimiento especial de desahucio), regulado en los Códigos de Procedimientos Civiles locales.

#### Procedimiento de Desalojo por Mora

Requerimiento de Pago
Extrajudicial: El arrendador debe
notificar formalmente al
inquilino, solicitando el pago de
las rentas adeudadas. La
jurisprudencia exige que este
requerimiento sea fehaciente.



Interposición de la Demanda: Si el inquilino no paga en el plazo de la notificación, el arrendador presenta la demanda de desalojo ante el juez competente. Se anexa el contrato de arrendamiento y las pruebas del requerimiento y la mora.



Preliminar: El juez cita al inquilino a una audiencia. En esta etapa, el inquilino puede oponer excepciones y defensas (por ejemplo, acreditar el pago o señalar vicios en el inmueble no reparados por el arrendador).



inquilino no desocupa
voluntariamente, el juez emite
un mandamiento de
lanzamiento, que es ejecutado
por la autoridad (alguacil o
actuario) para recuperar
materialmente la posesión para
el arrendador



Audiencia de Juicio y
Sentencia: Si no se llega a un
acuerdo, se celebra la audiencia
principal donde ambas partes
presentan pruebas. El juez dicta
sentencia, pudiendo ordenar el
desalojo y el pago de rentas
vencidas.

#### Proceso de Resolución de Controversias

#### Fase 1: Vía Extrajudicial (Recomendable).

• Mediación Privada o Pública: Acudir a un centro de mediación. Un tercero neutral ayuda a las partes a llegar a un acuerdo. El convenio de mediación tiene fuerza de sentencia ejecutoriada. Es más rápido y barato que un juicio.

#### Fase 2: Vía Judicial (Juicio Especial de Arrendamiento Inmobiliario).

 Demanda: El escrito inicial donde se exponen los hechos y se pide al juez la rescisión/terminación, pago y desocupación.

#### Proceso de Resolución de Controversias

- Emplazamiento: El actuario judicial notifica personalmente al demandado en el domicilio arrendado.
- Contestación: El demandado tiene un plazo breve para responder.
- Audiencia y Pruebas: Se ofrecen y desahogan las pruebas (contrato, estados de cuenta, confesión, etc.).
- Sentencia: El juez resuelve.
- **Ejecución:** Si la sentencia es condenatoria y el inquilino no cumple, se procede al **lanzamiento** (desalojo forzoso con ayuda de la fuerza pública) y al embargo de bienes.

# Módulo 4: Obligaciones administrativas y prevención de riesgos

- Registro y formalización
- CFDI de arrendamiento
- PLD y extinción de dominio
- Prevención de conflictos
- Ejemplo de resolución de controversias

#### Fecha cierta



Definición (Criterio de la SCJN): Un documento privado adquiere fecha cierta cuando se presenta ante un fedatario público (notario) o un funcionario público, o a partir de la muerte de uno de los firmantes.



Importancia Fiscal: El SAT exige que los contratos tengan fecha cierta para darles plenos efectos y validar las deducciones que de ellos deriven. Previene la fabricación de contratos con fechas pasadas.



**Cómo Obtenerla:** La forma más común es la ratificación de firmas ante Notario Público.

## Inscripción del Contrato en el RPP

Fundamento (Artículo 3042, Fracción III CCF): Se deben inscribir los contratos de arrendamiento por un período mayor a seis años y aquellos con anticipos de rentas por más de tres años.

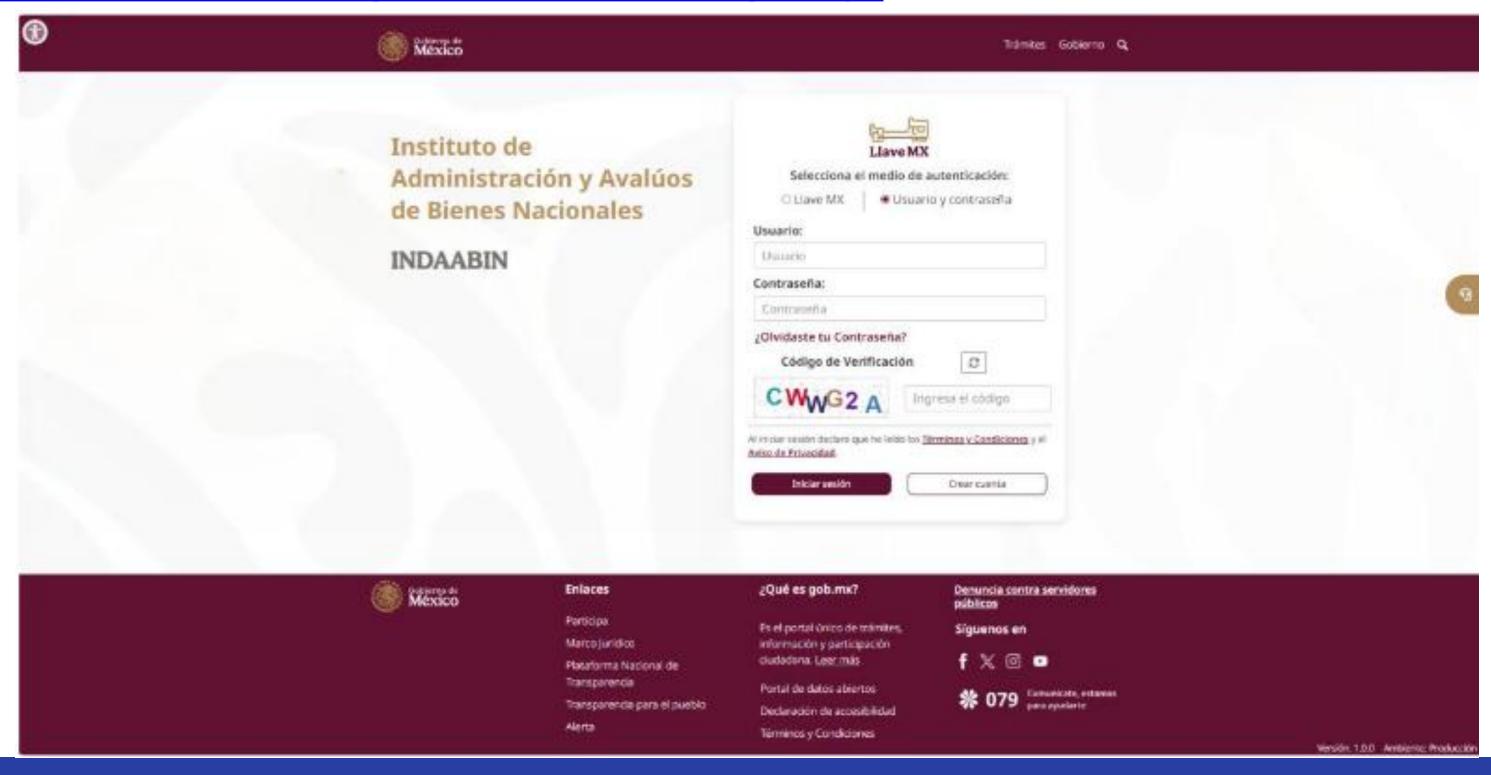
#### Finalidad y Efectos de la Inscripción:

- Oponibilidad frente a Terceros: Su principal efecto. Si el contrato está inscrito y el arrendador vende el inmueble, el nuevo dueño está legalmente obligado a respetar el arrendamiento en todos sus términos (Artículo 2409 CCF).
- **Protección al Arrendatario:** Es una garantía fundamental para inquilinos con contratos a largo plazo o que han hecho fuertes inversiones en el inmueble.

**Efectos de la No Inscripción:** El contrato es válido entre las partes, pero si el inmueble se vende, el nuevo propietario podría dar por terminado el contrato.

Acceso al sistema. Ingresa al sistema con la URL siguiente:

https://sistemas.indaabin.gob.mx/SSOWebN/Login.aspx



Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales

**INDAABIN** 

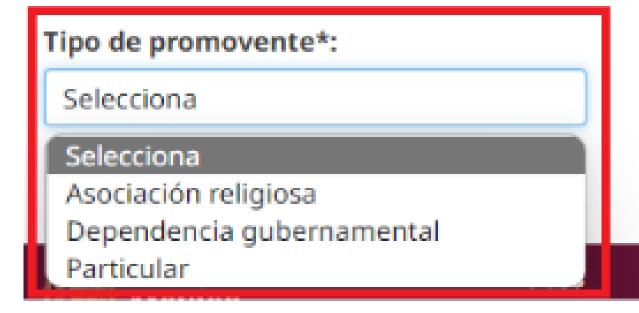


Para avanzar, debes de seleccionar el tipo de promovente que eres

Ponemos a tu disposición la guía rápida de Registro de Usuario para acceso a los servicios del INDAABIN que podrás descargar aquí 🔝

Instrucciones: Para iniciar el registro, debes seleccionar el tipo de promovente que eres. Posteriormente, ingresa los datos que se te solicitan.

Todos los campos con ★ son campos obligatorios

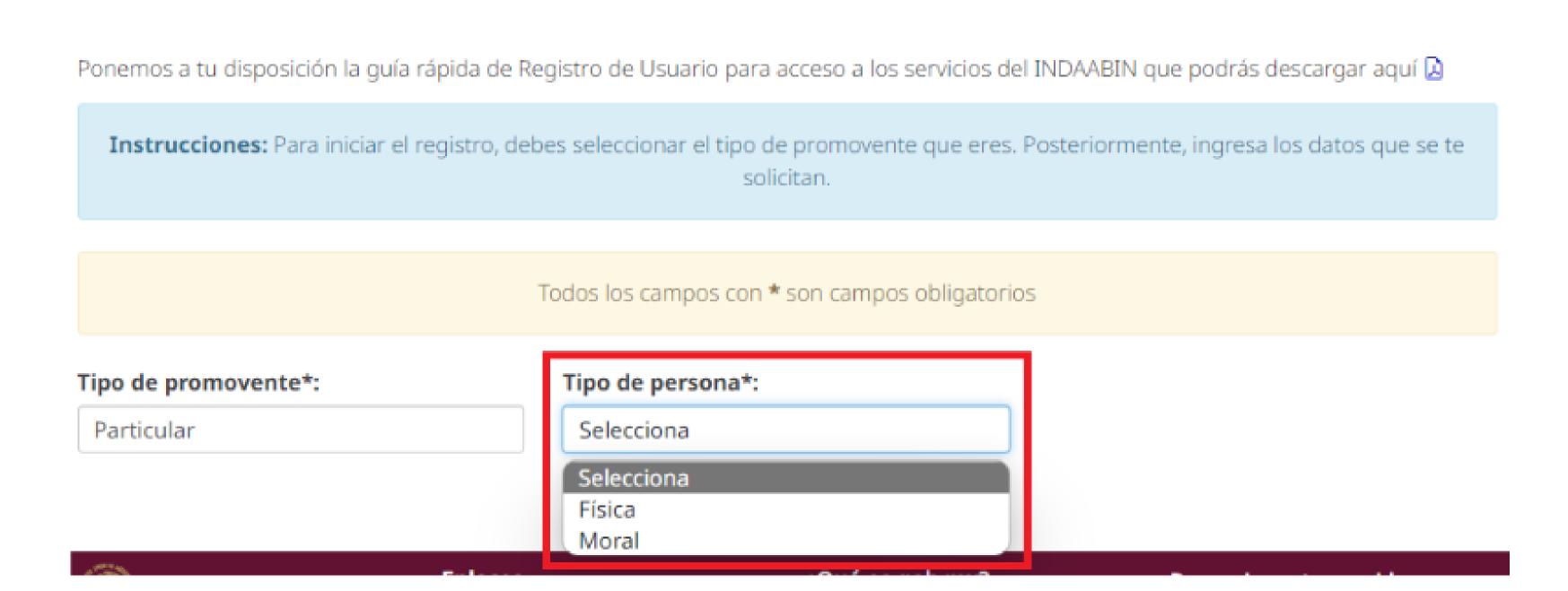


¿Qué es gob.mx?

Denuncia contra servidores

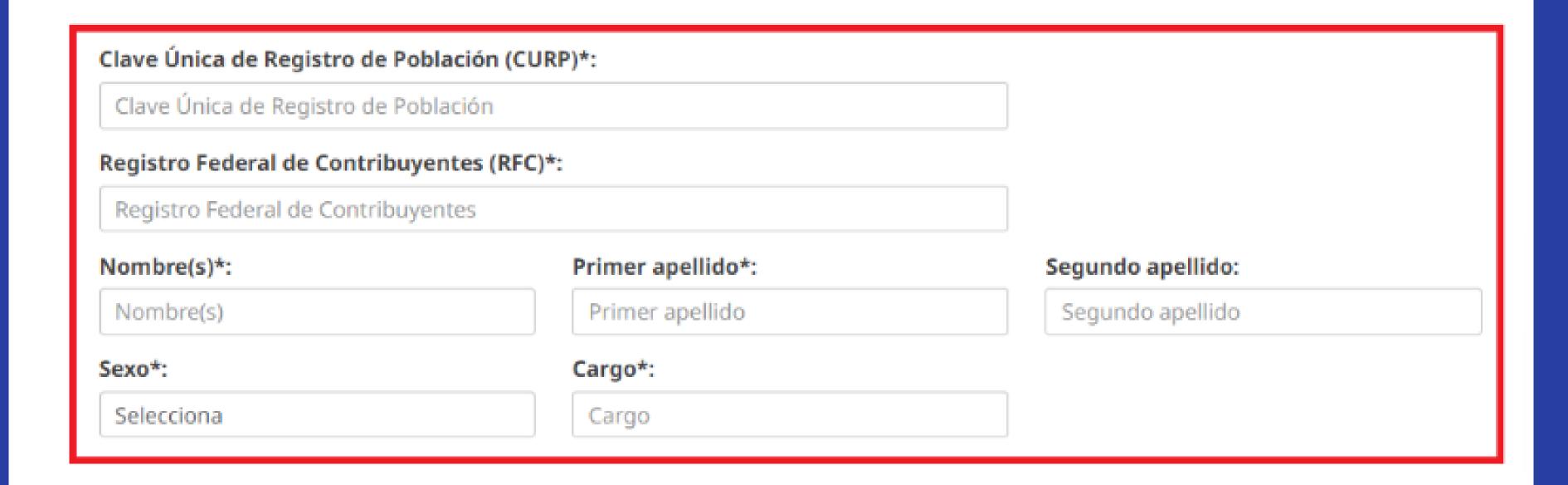
El registro con el tipo de promovente "Particular", cabe mencionar, que según el tipo que selecciones, será la información que el aplicativo te requerirá.

Selecciona el tipo de persona, Física o Moral.



Registro de datos particulares

#### Datos del promovente



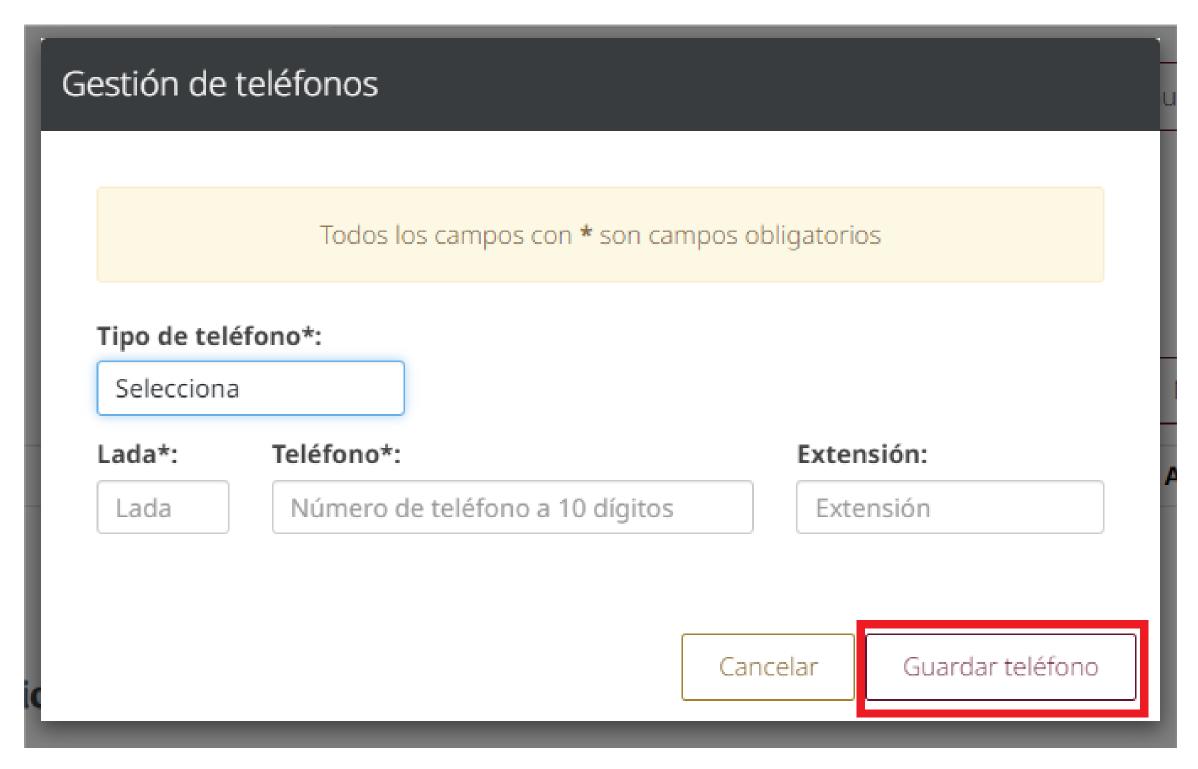
• Puedes dar de alta varios domicilios, da clic en el botón "Nuevo domicilio"



 para que ingreses los datos del domicilio que vas a dar de alta, al terminar da clic en el botón "Guardar domicilio

Tipo de domicilio*:			
Selecciona			
Código Postal*:	Paí*:s	Estado*:	
Código Postal	México	Selecciona	
Municipio o Alcaldía*:	Localidad*:		
Selecciona	Selecciona		
Colonia*:			
Selecciona			
Calle*:	Número exterior*:	Número interior:	
Calle	Número exterior	Número interior	
Referencias:			
Describe tus referencias			
		Cancelar Guardar domicilio	

 para que ingreses los datos del número telefónico que vas a dar de alta, al terminar da clic en el botón "Guardar teléfono"



• En seguida, debes de ingresar tu correo electrónico y una contraseña valida, es muy importante que los recuerdes, ya que esta información será utilizada para crear tu usuario y será la que ocupes para poder ingresar a la plataforma.

o.mx/SSOWebN
sin espacios, uso

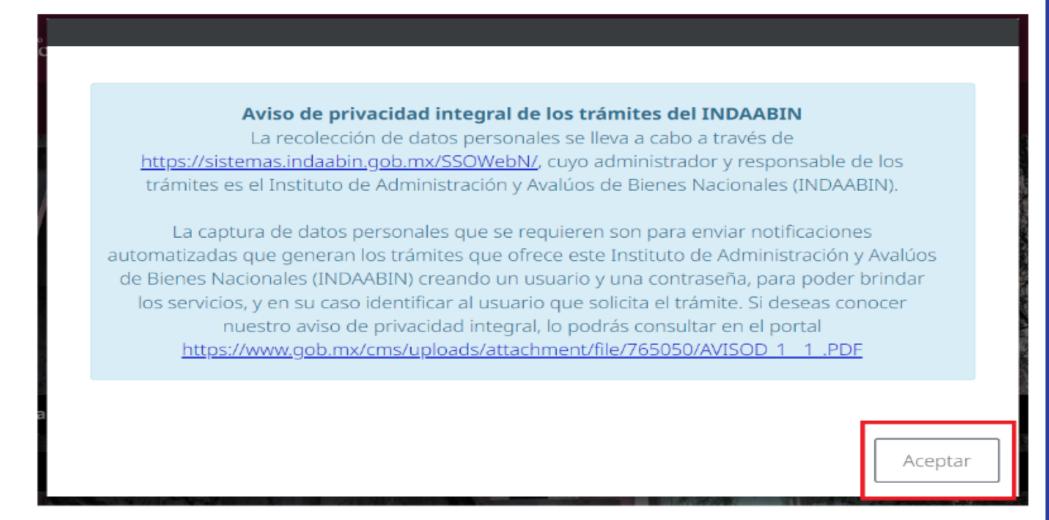
 Por último, debes de ingresar los datos de un correo alterno (opcional), dicho correo no debe de ser igual al que ingresaste para tu registro, al terminar da clic en el botón "Finalizar mi registro". El sistema realiza una validación de los datos que ingresaste, si existe algún error, el sistema te lo indica y cambia el color del mensaje a rojo. Cuando la información es correcta, te muestra un mensaje, indicando que el registro se realizó con éxito. Recibirás un correo electrónico donde te confirma de tu registro.

Datos adicionales			
Correo electrónico alterno:	Confirmación del correo alterno:		
Correo electrónico alterno	Confirmación del correo alterno		
Comentarios:			
Cód	ligo de Verificación		
Vo	V4 I T Ingresa el código		
		Regresar	Finalizar mi registro

 Registro de tramite y servicio seleccionar "inicio nuevo trámite"



A continuación, te despliega una pantalla con el Aviso de privacidad integral de los trámites del INDAABIN, el cual debemos aceptar.



Una vez que ya te encuentras en la pantalla principal de la Ventanilla Electrónica, puedes seleccionar el trámite o servicio que requieras, los cuales están divididos en 2 pestañas.

- Trámites ciudadanos
- Trámites Instituciones Públicas







Cada pestaña cuenta con un número diferente de trámites o servicios, debes elegir el trámite o servicio que requieras, para eso debes dar clic en la opción deseada.

#### Ventanilla Electrónica

#### Ciudadanos



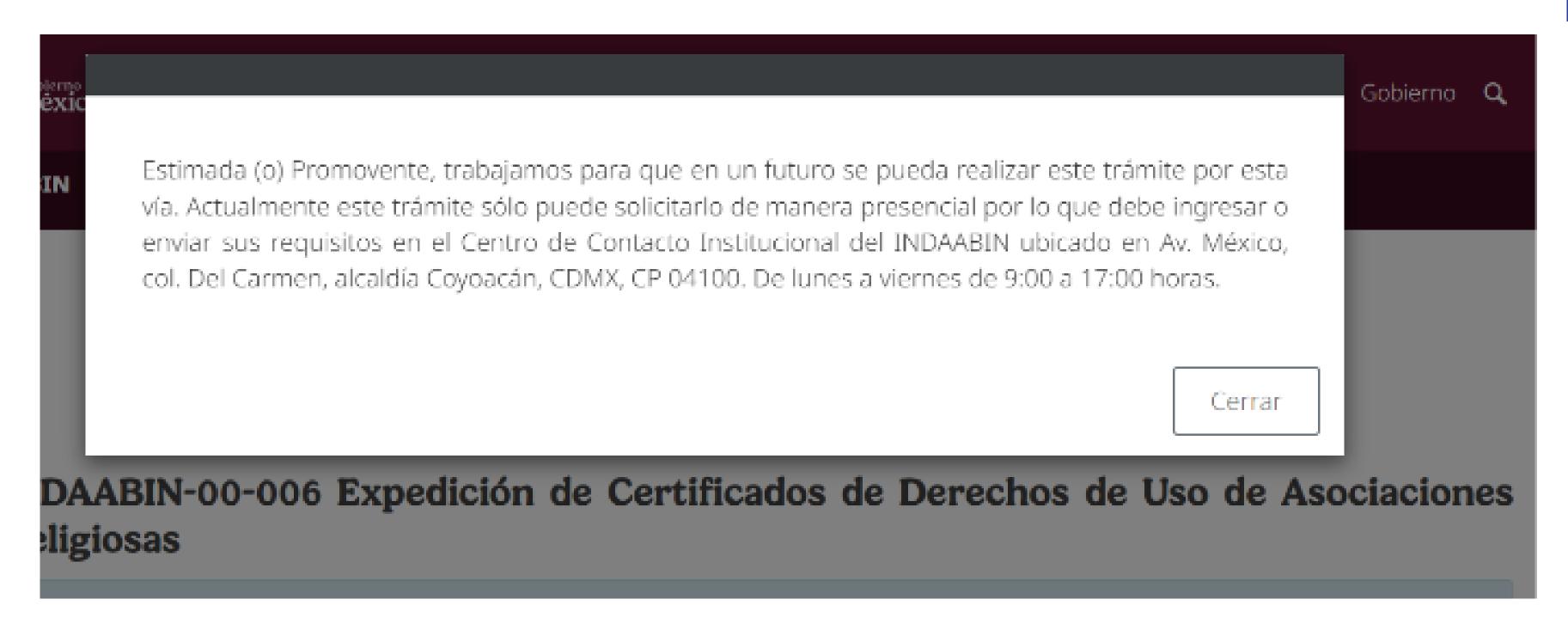
• También puedes realizar la búsqueda de acuerdo al canal de atención deseado, ya sea presencial, en línea o mixto.

# Ventanilla Electrónica

#### Ciudadanos



En caso de seleccionar "trámite presencial" te despliega una pantalla con la dirección y horarios disponibles para ingresar o enviar los requisitos necesarios a cada trámite.



#### Trámite en línea Búsqueda de inmuebles.

En cada trámite se encuentra un apartado de búsqueda, la cual se puede hacer de 2 maneras:

- Búsqueda por RFI (Registro Federal de Inmueble)
- Búsqueda avanzada de inmuebles.

Búsqueda por RFI.

Se realiza a partir de que capturas el número del RFI del inmueble que requieres, da clic en el botón Buscar Inmueble, se despliega una lista en donde te muestra el inmueble, da clic en el icono "+", para que el inmueble sea agregado.

**NOTA:** recuerda que cada RFI se compone de 3 elementos numéricos: (Identificador de Estado Consecutivo del Inmueble-Digito Verificador)

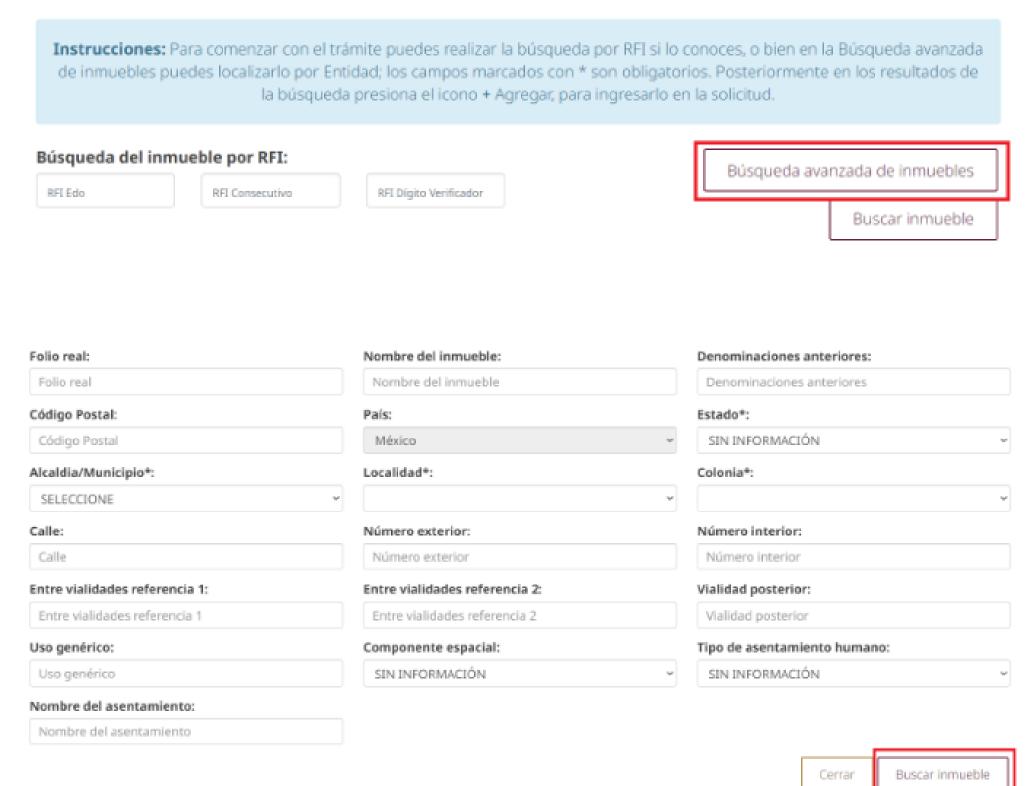
Instrucciones: Para comenzar con el trámite puedes realizar la búsqueda por RFI si lo conoces, o bien en la Búsqueda avanzada de inmuebles puedes localizarlo por Entidad; los campos marcados con \* son obligatorios. Posteriormente en los resultados de la búsqueda presiona el icono + Agregar, para ingresarlo en la solicitud.



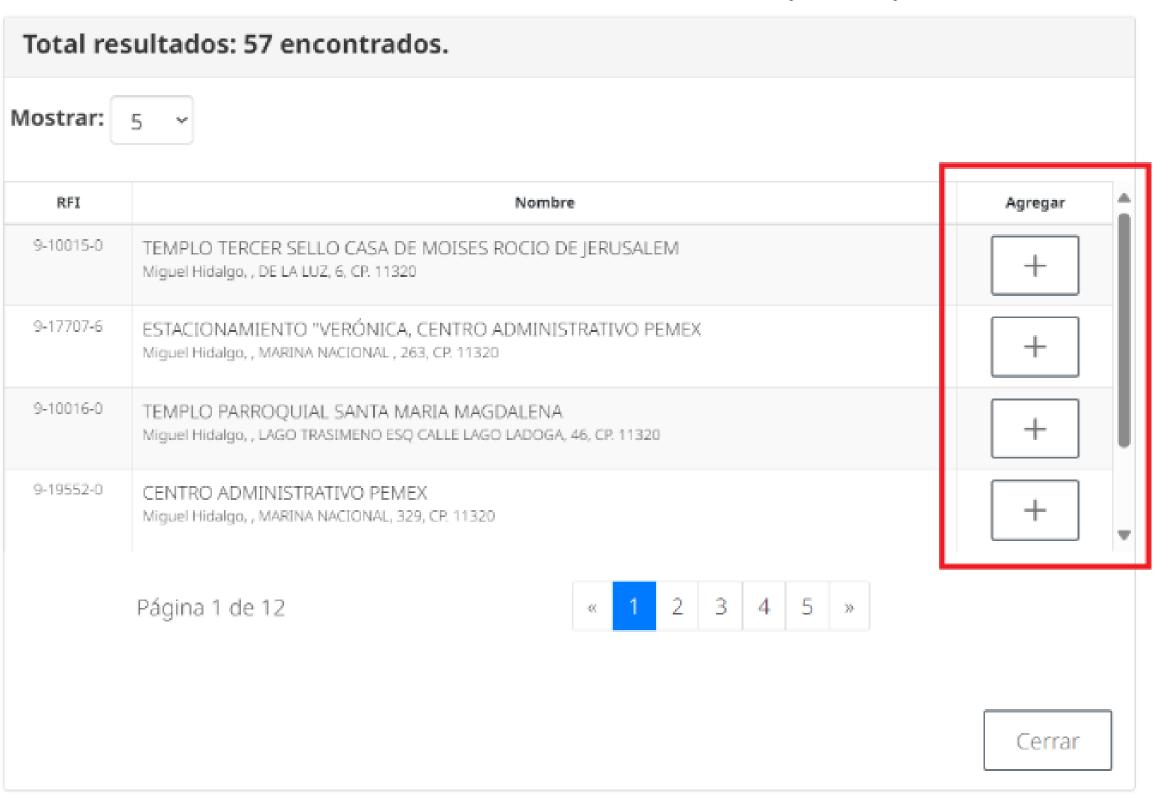
Resultados de la búsqueda del inmueble



• Búsqueda avanzada de inmuebles.



El proceso para seleccionar el inmueble es de la misma manera que el paso anterior, da clic en el icono +



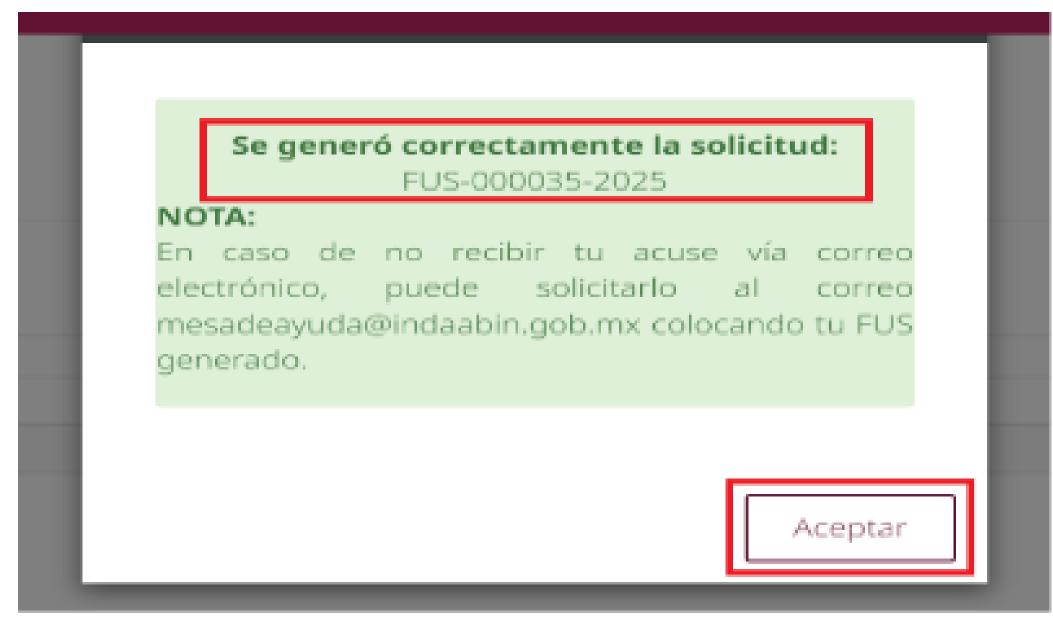
#### Captura del trámite o servicio.

Para realizar la captura de cualquier trámite o servicio, debes de ser muy cuidadoso y leer claramente las instrucciones que el sistema te presenta, las cuales están enmarcadas en color azul y te pueden ayudar a realizar una captura más eficaz



Cuando termines de realizar la captura de datos de algún trámite o servicio, serás notificado y recibirás un Folios FUS, indicando que tu solicitud ha sido generada con éxito, para terminar, debes dar clic en el botón Aceptar.

NOTA: la solicitud será revisada por los responsables del proceso y se te notificará el avance que lleva



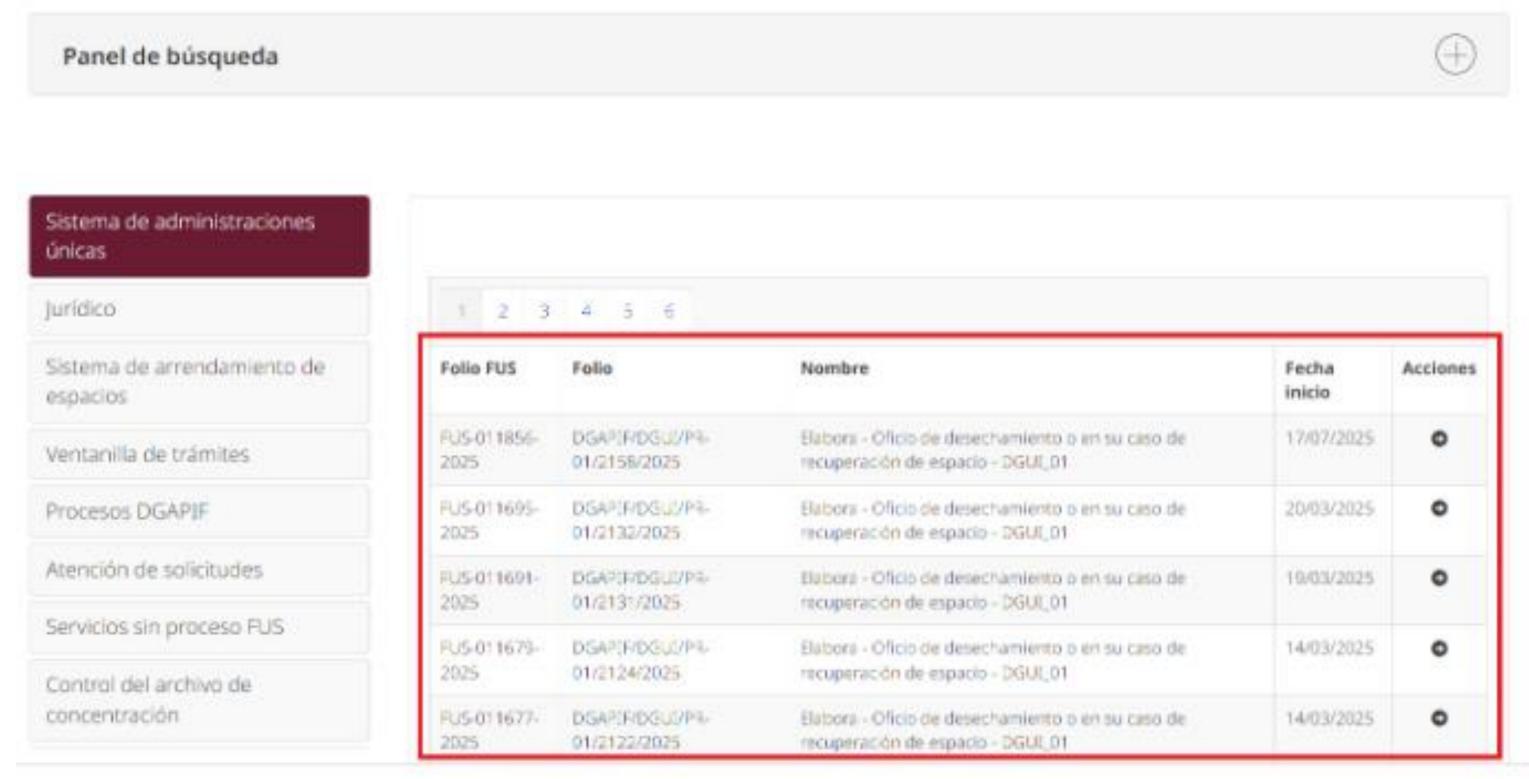
Para visualizar las tareas que tienes asignadas da clic en el botón de Bandeja Única

#### Mis Sistemas

A continuación se muestra la lista de aplicaciones a las que tienes acceso



A continuación, te aparecen las tareas que tienes asignadas.



# Expedición de CFDI por Arrendamiento (Análisis Detallado)

#### Uso del CFDI:

"**S01** - Sin efectos fiscales"

"G03 - Gastos en general"

Clave de Producto o Servicio

"80131500 - Arrendamiento de bienes inmuebles"

"80131501 - Renta de casa habitación"

"80131502 - Renta de local comercial"

"80131503 - Renta de terreno"

Número de Cuenta Predial: Es un requisito obligatorio que debe incluirse en el nodo de "Información Predial" dentro del CFDI (Regla 2.7.1.26. RMF). Su omisión puede invalidar el comprobante.

## Expedición de CFDI por Arrendamiento (Análisis Detallado)

IVA Trasladado: Desglosar la tasa y el monto del 16% (cuando aplique).

ISR Retenido: Indicar la tasa (10% o 1.25%) y el monto retenido por la Persona Moral.

IVA Retenido: Indicar la tasa (10.667%) y el monto retenido por la Persona Moral.

Cuenta predial: Habilitar el nodo número de cuenta predial e indicar dicho número del inmueble

**Consecuencias de la No Emisión**: Multas (Artículo 84, Fracción IV CFF) y, en reincidencia, posible clausura del establecimiento (aunque en arrendamiento es complejo, la sanción existe). Para el arrendatario, la no obtención del CFDI le impide deducir el gasto y acreditar el IVA.

## **Ejemplo CFDI**

RFC emisor:

Nombre emisor:

RFC receptor:

Nombre receptor:

Código postal del

receptor:

Régimen fiscal Sueldos y Salarios e Ingresos Asimilados a

receptor: Salarios

**Uso CFDI:** Sin efectos fiscales.

Folio fiscal:

No. de serie del CSD:

Código postal, fecha y hora de

emisión:

Efecto de comprobante:

Régimen fiscal: Arrendamiento

Ingreso

Exportación: No aplica

#### Conceptos

Forma de pago:

Clave del producto y/o servicio	No. identificación	Cantidad	Clave de unidad	Unidad	Valor unitario	Importe	Descuento	Objeto impuesto
80131500		1.00	E48	Unidad de servicio	30,000.00	30,000.00		Sí objeto del impuesto y no causa impuesto.
Descripción	Arrendamiento por el	periodo de enero 20	25					

Número de pedimento Número de cuenta predial

Moneda: Peso Mexicano

Transferencia electrónica de fondos (incluye SPEI)

**Método de pago:** Pago en una sola exhibición

Subtotal Total \$ 30,000.00

\$ 30,000.00

La obligación de solicitar al cliente o usuario con quien celebre actos u operaciones, información acerca de si tiene conocimiento de la existencia del dueño beneficiario o beneficiario controlador y, en su caso, exhiban documentación oficial que permita identificarlo para asentar y recabar los datos y documentos según corresponda, en caso de que el cliente o usuario cuente con ellos.

Se entiende por dueño beneficiario o beneficiario controlador a la persona o grupo de personas que:

- 1. Por medio de otra o de cualquier acto, obtiene el beneficio derivado de estos y es quien, en última instancia, ejerce los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición de un bien o servicio, o
- 2. Ejerce el control de aquella persona moral que, en su carácter de cliente o usuario, lleve a cabo actos u operaciones con quien realice Actividades Vulnerables, así como las personas por cuenta de quienes celebra alguno de ellos.

Se entiende que una persona o grupo de personas controla a una persona moral cuando, a través de la titularidad de valores, por contrato o de cualquier otro acto, puede:

- i) Imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes;
- ii) mantener la titularidad de los derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del cincuenta por ciento del capital social, o
- iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de la misma.

**Nota:** No se consideran como beneficiarios controladores o dueños beneficiarios a poderdantes o mandantes en los casos en que sus apoderadas(os) o mandatarias(os) celebren el acto u operación de que se trate.

Describir la operación que se llevó a cab	oo, así como algún dato que vincule al cliento	e o usuario con la operación.	
que pretende realizar, ¿ex	ciste un dueño beneficiario o	beneficiario controlador?	
	SÍ ( )	NO()	
En caso de seleccionar la opción "NO", n	no es necesario continuar con el resto del cue	estionamiento, salvo la obligación de firma el prese	nte documento.
¿Cuenta con información controlador?	y documentación que permi	ta identificar al dueño beneficiar	io o beneficiario
	sí ( )	NO ( )	

Anexo 3 de las Reglas de Carácter General a las que se refiere la LFPIORPI

#### Personas físicas:

Datos generales del dueño beneficiario o beneficiario controlador				
Nombre completo:Nombre(s)	Apellido	o paterno	Apellido materno	
Fecha de nacimiento://	País de naci	miento:		
País de nacionalidad:	Actividad u	ocupación:		
Domicilio:	Núm. int.	Colonia/ Urb	panización	
Demarcación territorial/ municipio/ demarcación política		Ciudad		
Entidad federativa/ estado/ provincia/departamento	Código po	stal	País	
Número telefónico:				
Correo electrónico:				
Clave Única de Registro de Población (CURP):				
Clave del Registro Federal de Contribuyente	s (RFC):			

Datos de la identificación		
Nombre del documento con el que se identifica:		
Autoridad que la emite:		
Número de identificación:		
Documentos con los que se identifica al dueño benef o beneficiario controlador	ficiario	
Copia de la identificación	sí	NO
Copia de la Clave Única de Registro de Población (CURP)		
Copia de la Cédula de Identificación Fiscal		
Copia del comprobante de domicilio		
Constancia de dueño beneficiario		
Copia del documento que contenga el poder		

# Anexo 4 de las Reglas de Carácter General a las que se refiere la LFPIORPI

#### Personas morales:

Datos generales del dueño b	eneficiario o benef	iciario controlador
Denominación o razón social:		
Fecha de constitución:// Actividad, giro mercantil u objeto:		
Domicilio: Calle /Avenida/Vía Núm. ext.	Núm. int.	Colonia/ Urbanización
Demarcación territorial/ municipio/ demarcación política	(	Ciudad
Entidad federativa/ estado/	Código postal	País
Número telefónico:		
Correo electrónico:		
Clave del Registro Federal de Contribuyente	es (RFC):	

# Datos de los representantes, apoderados legales o de quienes realicen el acto u operación a nombre de la persona moral

Nombre completo:	Nombre(s)	Apellido paterno	Apellido materno			
Fecha de nacimiento: /	/					
Clave Única de Registro de Población (CURP):						
Clave del Registro Federal de Contribuyentes (RFC):						

Datos de la identificación		
Nombre del documento con el que se identifica:		
Autoridad que la emite:		
Número de identificación:		
Documentos con los que se identifica al dueño benefi o beneficiario controlador	ciario	
	sí	NO
Copia del acta constitutiva		
Copia de la Cédula de Identificación Fiscal expedida por el SAT		
Copia del comprobante de domicilio		
Copia del testimonio o copia certificada del instrumento que contenga		
los poderes del representante o apoderado legal,		Ш
cuando no se contemplen en el acta constitutiva		
Constancia de dueño beneficiario		

# Anexo 4 bis de las Reglas de Carácter General a las que se refiere la LFPIORPI

Personas morales mexicanas de derecho público:

Datos generales del dueño be	eneficiario o bene	ficiario controlado				
Nombre de la persona moral mexicana de derecho público que corresponda:						
Fecha de creación o de constitución:/_	/					
Domicilio:	Núm. int.	Colonia/ Urbanización				
Demarcación territorial/ municipio/ demarcación política	(	Ciudad				
Entidad federativa/ estado/	Código postal	País				
Número telefónico:		<del>-</del>				
Correo electrónico:						
Clave del Registro Federal de Contribuyente	es (RFC):					

# Datos de las personas servidoras públicas que realicen el acto u operación a nombre de la persona moral mexicana de derecho público

Nombre completo:							
	Nombre(s)	Apellido paterno	Apellido materno				
Fecha de nacimiento: / /							
Clave Única de Registro de Población (CURP):							
Clave del Registro Federal de Contribuyentes (RFC):							

Datos de la identificación		
Nombre del documento con el que se identifica:		
Autoridad que la emite:		
Número de identificación:		
Documentos con los que se identifica al dueño bene o beneficiario controlador	ficiario	
	sí	NO
Copia del documento que sirva para acreditar su legal existencia		
Copia de la Cédula de Identificación Fiscal expedida por el SAT		
Copia del comprobante de domicilio		
Copia del documento que sirva para comprobar las facultades de		
las personas servidoras públicas que realicen el acto u operación		
a nombre de la persona moral mexicana de derecho público		

# Anexo 4 bis de las Reglas de Carácter General a las que se refiere la LFPIORPI

Personas físicas extranjeras con las condiciones de estancia de visistante o distintas a las establecidas en la fracción I del artículo 12 de las Reglas de Carácter General, en términos de la Ley de Migración:

Datos general	es del dueñ	o beneficiario o	beneficiari	o controlador	
Nombre completo:	Nombre(s		lidos completos	(sin abreviaturas)	
Fecha de nacimiento:	//	País de na	acimiento:		
País de nacionalidad:		Actividad, ocu	ipación o pro	fesión:	
Domicilio de su lugar de re		alle /Avenida/Vía		Núm. int.	
Colonia/ Urbanización		ión territorial/ municip narcación política	io/	Ciudad	
Entidad federa	ntiva/ estado/	Código	postal	País	

Datos de la identificación				
Nombre de la acreditación:				
Número de identificación:  Domicilio en el territorio nacional para recibir correspondencia				
Domicilio:				

# Anexo 6 de las Reglas de Carácter General a las que se refiere la LFPIORPI

Personas morales de nacionalidad extranjera:

Datos generales del dueño beneficiario o Beneficiario Controlador
Denominación o razón social:
Fecha de constitución:/ País de nacionalidad:  Actividad, giro mercantil u objeto:
Clave del Registro Federal de Contribuyentes (RFC):
Domicilio: Calle /Avenida/Vía Núm. ext. Núm. int. Colonia/ Urbanización
Demarcación territorial/ municipio/ Ciudad demarcación política
Entidad federativa/ estado/ Código postal País provincia/departamento
Número telefónico:
Correo electrónico:

# Datos de las personas representantes, apoderadas legales o de quienes realicen el acto u operación a nombre de la persona moral

Nombre completo:			
Nombre complete.	Nombre(s)	Apellido paterno	Apellido materno
Fecha de nacimiento:	_/		
Clave Única de Registro de Población (CURP):			
Clave del Registro Federal	l de Contribuyentes (Rí	=C):	

Datos de la identificación
Nombre del documento con el que se identifica:
Autoridad que la emite:
Número de identificación:

Documentos con los que se identifica al dueño beneficiario o beneficiario controlador			
	sí	NO	
Copia del documento que compruebe su constitución			
Copia del comprobante de domicilio			
Copia de la Cédula de Identificación Fiscal expedida por el SAT			
Copia del testimonio o copia certificada del instrumento que contenga los poderes de las personas representantes o apoderada legales, cuando no se contemplen en el documento que compruebe la constitución			
Constancia de dueño beneficiario			

# Anexo 7 de las Reglas de Carácter General a las que se refiere la LFPIORPI

Personas morales, dependencias y entidades federativas referidas en el anexo 7-A de las Reglas de Carácter General:

Datos generales del dueño beneficiario o beneficiario controlador		
Denominación o razón social:		
Actividad:		-
Fecha de constitución//	o clave del Registro Federa	al de Contribuyentes
(RFC):		
Domicilio:		ia/ Urbanización
Calle /Averlida/ Via Ivairi. e	XE. Nam. III.	a, orbanización
Demarcación territorial/ municipio/ demarcación política	/ Ciudad	
Entidad federativa/ estado/ provincia/departamento	Código postal	País
Número(s) de teléfono:		
Correo electrónico:		

# Datos de las personas representantes, apoderadas legales o de quienes realicen el acto u operación a nombre de la persona moral

Nombre completo:			
	Nombre(s)	Apellido paterno	Apellido materno
Fecha de nacimiento:	//		
Clave Única de Registro	de Población (CURP): _		
Clave del Registro Federa	al de Contribuyentes (F	RFC):	

Datos de la identificación
Nombre del documento con el que se identifica:
Autoridad que la emite:
Número de identificación:

En virtud de lo anterior, en mi carácter de cliente o usuario manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que los datos expuestos así como los documentos exhibidos o proporcionados, son aquellos con los únicos que tengo conocimiento y cuento.

Lugar y fecha de elaboración

Nombre y firma del cliente o usuario



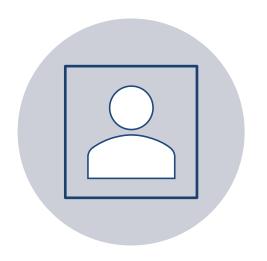
Darse de alta en el **SPPLD** y realizar las actualizaciones correspondientes cuando resulte aplicable, durante el tiempo que se encuentre realizando la Actividad Vulnerable.



PM deben designar a un representante encargado del cumplimiento de las obligaciones de LFPIORPI y mantener vigente dicha designación en el **SPPLD** 



A los 90 días de alta y registro, contar con un guía de desarrollo y lineamientos de identificación de clientes y usuarios, así como los criterios, medidas y procedimientos internos que deberán adoptar



Integrar y conservar los expedientes únicos de identificación de aquellos clientes o usuarios con los que lleve a cabo operaciones cuyo valor mensual sea igual o superior al equivalente al umbral de 1,605 UMAS (\$181,589.70)

En los casos en que haya relación de negocios, solicitar al cliente o usuario la información sobre su actividad u ocupación, y actualizar su expediente único de identificación al menos una vez al año



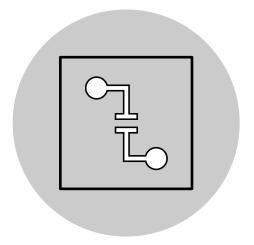
Solicitar al cliente o usuario información sobre la existencia del dueño beneficiario, recabar la respuesta, la cual debe ir firmada por el cliente o usuario, y cuando cuente con él, identificarlo.



Las operaciones cuya suma acumulada, en un periodo de seis meses alcance los montos para la presentación de avisos deberán de presentarlos y tener identificados.



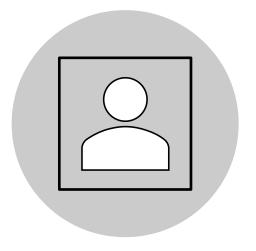
Presentar aviso de aquellas operaciones cuyo valor mensual sea igual o superior al umbral de 3,210 UMAS (\$363,179.40)



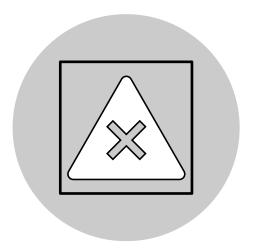
Establecer mecanismos para dar seguimiento y acumular los actos u operaciones que, en lo individual, realicen sus clientes o usuarios, por montos iguales o superiores a los de identificación.



En caso de que una operación que sea objeto de aviso, contar con información adicional basada en hechos o indicios de que los recursos utilizados pudieran ser de un Delito de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita o alguno relacionado, deberá presentar aviso dentro de las 24 horas siguientes.



Cuando celebren alguna operación con un cliente o que sea identificado se encuentre en la comisión de un delito, deberán presentar un aviso dentro de las 24 horas siguientes a que conozcan dicha información



Cuando no hayan llevado a cabo actos u operaciones que sean objeto de aviso o cuando la totalidad de dichas operaciones, se deberán presentar un informe en ceros.

Abstenerse de llevar a cabo operaciones con dinero en efectivo o metales preciosos cuando el valor o monto de operación sea igual o superior al equivalente a 3,210 UMAS (\$363,179.40).

Formalizar sus actos u operaciones mediante la expedición de los certificados, facturas o garantías que correspondan, o de cualquier otro documento en el que conste la operación, en que se deberá especificar la forma de pago y anexar el comprobante respectivo.

Custodiar, proteger, resguardar y evitar la destrucción u ocultamiento de la información y documentación que sirva de soporte a la Actividad Vulnerable, así como la que identifique a sus clientes o usuarios, por un plazo de cinco años posteriores al acto u operación.

Brindar las facilidades necesarias para que se lleven a cabo las visitas de verificación.

## Sanciones e infracciones

Infracción	Sanción	
Abstenerse de cumplir con los requerimientos de las autoridades		
Incumplir con cualquiera de las obligaciones establecidas en el artículo 18 de la LFPIORPI.	De 200 a 2,000 UMAS \$22,628. M.N. a \$226,280 M.N.	
Presentar un aviso sin las formalidades.		
Presentar un aviso extemporáneamente		
Incumplir con las obligaciones que impone el artículo 33 de la LFPIORPI.	De 2,000 a 10,000 UMAS \$226,280 M.N. a \$1,131,400 M.N	
Omitir presentar los avisos.	De 10,000 a 65,000 UMAS	
Participar en cualquiera de los actos u operaciones prohibidos por el artículo 32 de la LFPIORPI	\$1,131,400 M.N. a \$7,354,100 M.N. o de 10 a 100% del valor de la operación	

#### Presentación de Informes

Informe con operaciones

Informe en ceros

#### Extinción de dominio

Delitos que Dan
Origen a la
Extinción de
Dominio (Artículo
22 Constitucional
y Artículo 7 de la
LNED):



Es crucial conocer los delitos cuya comisión en su propiedad pueden activar un proceso de extinción de dominio. Estos incluyen, entre otros:

# Principales medidas de prevención de la extinción de dominio en el arrendamiento de bienes inmuebles

documento de fecha cierta y anterior a la realización del hecho ilícito.

impuestos presentados y declarados.

Que fue adquirido de forma lícita

La autenticidad del contrato

el bien fue utilizado o fue objeto y/o producto del hecho ilícito o bien

haber impedido o
haber dado aviso
oportuno a la
autoridad competente

#### Estrategia para el arrendador

Escritura pública debidamente inscrita ante el RPPyC.

Pago de los impuestos al momento de la adquisición del bien, (ISR, impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, IVA (cuando corresponda), derechos registrales, etcétera.

Cédula del Registro Federal de Contribuyentes.

Certificado de libertad de gravamen actualizado.

Contrato de arrendamiento, que incluya cláusula de extinción de dominio y prohibición de subarrendamiento, ratificado ante fedatario público.

Emisión de los CFDI's, que se emiten en razón al contrato de arrendamiento en mención.

**32-D** (opinión de cumplimiento de obligaciones).

#### Prevención de Conflictos Contractuales

#### Cláusulas Estratégicas Indispensables:

#### Cláusula Penal (Pena Convencional):

Establecer una sanción económica clara por incumplimiento (ej. el pago de 2 meses de renta por desocupación anticipada o por cada mes de retraso en el pago).

Cláusula de Extinción de Dominio: El arrendatario manifiesta que el uso del inmueble será lícito y libera al arrendador de toda responsabilidad, siendo el uso ilícito una causal de rescisión inmediata.

Cláusula de Sometimiento Expreso: Indicar claramente a la jurisdicción de qué tribunales se someterán las partes en caso de conflicto, renunciando a cualquier otra por razón de su domicilio.

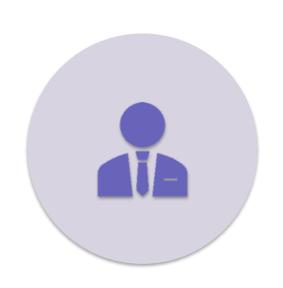
Cláusula sobre Mejoras: Especificar que cualquier mejora realizada por el inquilino quedará en beneficio del inmueble sin costo para el arrendador, salvo pacto en contrario.

#### Prevención de Conflictos Contractuales

#### Mejores Prácticas del Arrendador Profesional:



Investigación Exhaustiva del Prospecto: No solo referencias. Solicitar comprobantes de ingresos, consultar su historial en Buró de Crédito y realizar una búsqueda de antecedentes legales.



Contratación de Póliza Jurídica de Arrendamiento: Es una inversión, no un gasto. Estas pólizas cubren la investigación del inquilino, elaboran el contrato y, lo más importante, cubren los honorarios de los abogados y los gastos del juicio de desalojo si es necesario.



Inventario Detallado con Evidencia Fotográfica y en Video: Anexar al contrato un inventario del estado del inmueble y sus accesorios (muebles, lámparas, etc.), firmado por ambas partes.



#### Comunicación Formal y

Fechaciente: Cualquier notificación importante (ej. aumento de renta, solicitud de desocupación) debe hacerse por escrito y con acuse de recibo, o a través de un notario o corredor público.

#### **Escenario:**

• Juan Pérez es propietario de una bodega en una zona industrial. La arrienda al Pedro Gómez, quien declara en el contrato que la utilizará para el almacenamiento de textiles. C.P. Pérez, como profesional diligente, implementa una serie de medidas preventivas.

#### 1.- Medidas Preventivas (Beneficios):

• Investigación del Arrendatario: Antes de firmar, Juan Pérez solicita al Pedro Gómez su constancia de situación fiscal, comprobante de domicilio, identificaciones oficiales y referencias comerciales. Realiza una búsqueda en internet y no encuentra antecedentes negativos. (Beneficio: Se integra un expediente que demuestra la debida diligencia en la selección del inquilino).

- 2.- Contrato de Arrendamiento Sólido: El contrato, elaborado por un abogado, incluye cláusulas específicas:
- Cláusula de Uso de Suelo: Se establece claramente que el único uso permitido es el almacenamiento de textiles, prohibiendo cualquier otra actividad.
- Cláusula de Extinción de Dominio: Se manifiesta que el arrendatario es el único responsable por el uso que se le dé al inmueble y que cualquier actividad ilícita será causa de rescisión inmediata del contrato, obligándose a sacar en paz y a salvo al arrendador de cualquier procedimiento judicial.
- Cláusula de Inspección Periódica: Se pacta el derecho del arrendador a realizar visitas de inspección al inmueble, con previo aviso, para verificar su correcto uso. (Beneficio: Se establecen las bases legales para la defensa y se demuestra la intención del arrendador de vigilar el uso lícito de su propiedad).

#### 3.- Formalización y Seguimiento:

- El contrato se firma ante notario público, lo que le da fecha cierta.
- Los pagos de la renta se realizan exclusivamente mediante transferencia bancaria desde una cuenta a nombre Pedro Gómez a la cuenta Juan Pérez.
- El Juan Pérez emite los Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) correspondientes por cada pago de renta.
- Realiza una inspección a los seis meses y documenta con fotografías que la bodega se usa para almacenar textiles. (Beneficio: Se crea un rastro documental impecable que acredita la relación comercial lícita y la actuación de buena fe).

#### El Incidente (Consecuencias sin Medidas Preventivas):

Un año después, la Fiscalía General de la República realiza un operativo y descubre que en una parte de la bodega se almacenaban precursores químicos para la fabricación de drogas sintéticas. El inmueble es asegurado y se inicia un procedimiento de extinción de dominio.

- Escenario SIN Medidas Preventivas: Si Juan Pérez no hubiera tomado las precauciones mencionadas, se enfrentaría a un panorama sombrío:
  - Falta de Pruebas: No tendría cómo demostrar que investigó a su inquilino. Un contrato verbal o uno simple sin cláusulas de protección lo dejaría en estado de indefensión.
  - Presunción de Mala Fe: La autoridad podría argumentar que su falta de diligencia equivale a una omisión dolosa, facilitando la comisión del delito.
  - **Pérdida del Inmueble:** Sin elementos para probar su "Buena Fe", el riesgo de perder la propiedad de la bodega a favor del Estado sería altísimo, sin recibir contraprestación alguna.

#### La Defensa Exitosa (Consecuencias con Medidas Preventivas):

Gracias a su actuación diligente, el Juan Pérez, a través de su abogado, presenta en el juicio de extinción de dominio:

- El expediente completo de investigación del arrendatario.
- El contrato de arrendamiento notariado con las cláusulas de protección.
- Todos los estados de cuenta bancarios que reflejan los pagos de la renta.
- Todos los CFDI emitidos.
- El acta de la visita de inspección con fotografías.

**Resultado:** El Juez valora todas las pruebas y determina que Juan Pérez actuó con la debida diligencia y que existen pruebas contundentes de su "Buena Fe". Se demuestra que fue engañado por su inquilino y que no tenía manera de conocer la actividad ilícita.

**Beneficio Final:** Se dicta una sentencia a favor de Juan Pérez, excluyendo su bodega del procedimiento de extinción de dominio y ordenando su inmediata restitución. Ha protegido su patrimonio gracias a una cultura de prevención y cumplimiento.

### Conclusiones y Recomendaciones Clave para el Arrendado

- La prevención es la mejor estrategia. No espere a tener un problema para actuar.
- Documente todo. La "Buena Fe" no se presume, se prueba.
- Profesionalice su actividad de arrendamiento. Invierta en asesoría legal para la elaboración de sus contratos y en la investigación de sus prospectos.
- Utilice el sistema financiero. Evite recibir pagos en efectivo.
- Cumpla con sus obligaciones fiscales. La emisión de CFDI es una prueba fundamental de la licitud de sus ingresos.
- Esté atento. Si sospecha de actividades irregulares, asesórese de inmediato y, si es necesario, presente la denuncia correspondiente.



Con eficiencia fiscal, estrategia financiera y precisión contable, los números se convierten en estrategias



56 2718 8555



versacf.com









**VERSA Consultores Fiscales** 

