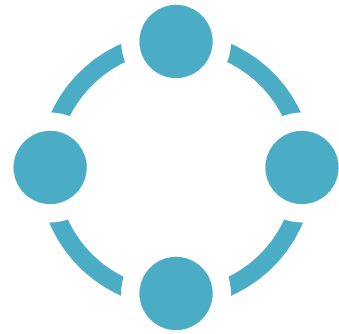




# Módulo 1: Introducción al Arrendamiento

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

# Qué es el arrendamiento?

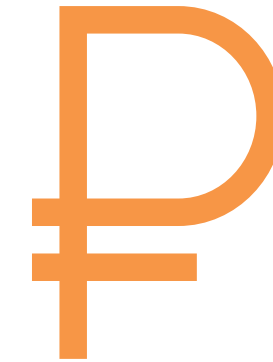


**Artículo 2398 (CCF).**- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el **uso o goce temporal** de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un **precio cierto**

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**.

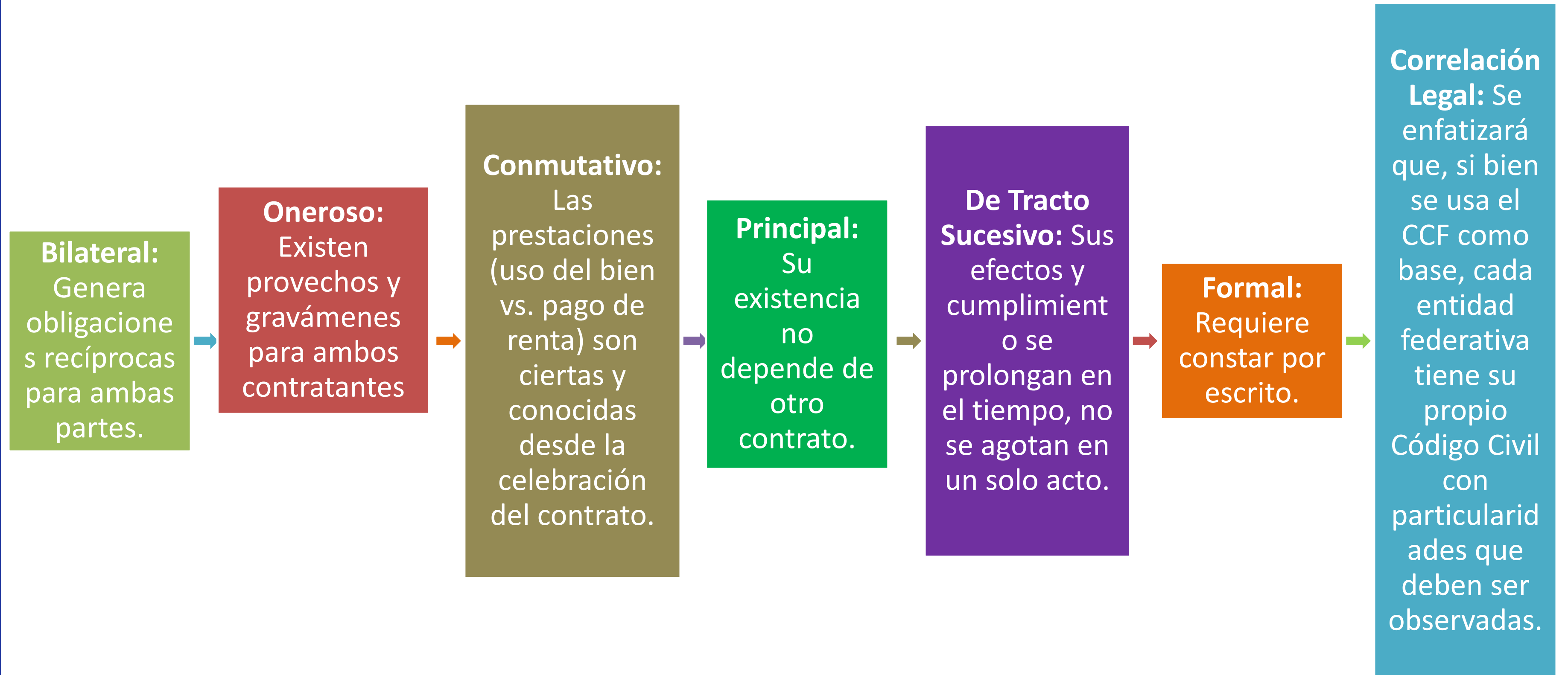


**Uso o Goce Temporal:** "**Uso**" es la utilización del bien conforme a su naturaleza (habitar, operar una oficina). "**Goce**" implica la facultad de percibir los frutos que el bien genere (ej. subarrendar si se permite). El carácter "**temporal**" es clave; no puede ser perpetuo. Su duración debe 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



# Sujetos del Contrato

**Propietario Pleno:** Titular del derecho de propiedad.

**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).

**Quien Ejerce la Patria Potestad:**  
Sobre bienes de un menor, pero requiere autorización judicial para arrendar por más de cinco años (Artículo 436 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

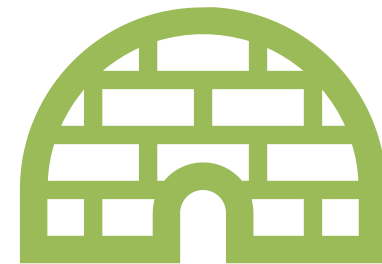
| Tipo             | Definición            | Uso común            | Normativa        |
|------------------|-----------------------|----------------------|------------------|
| Habitacional     | Vivienda              | Casas, deptos.       | NOM-247          |
| Comercial        | Locales para comercio | Tiendas, oficinas    | CCF 2285         |
| Industrial       | Naves y bodegas       | Procesos productivos | CCF 2285         |
| Subarrendamiento | Cesión parcial        | Subarrendatarios     | CCF 2480 al 2482 |
| Comodato         | Préstamo gratuito     | Usos temporales      | 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 que el Estado (Federación, Estados o Municipios) es parte como arrendador o arrendatario. Se rige por la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y 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.

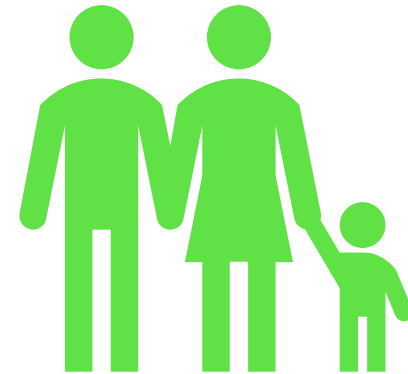


**Fracción III:** A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

# 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.

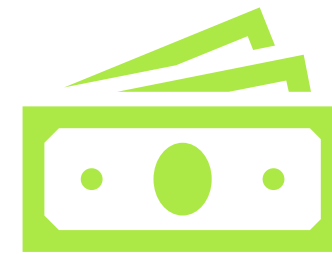
# Requisitos formales mínimos



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

I. Falta de pago, en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;



II. Uso indebido: Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;



III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480.

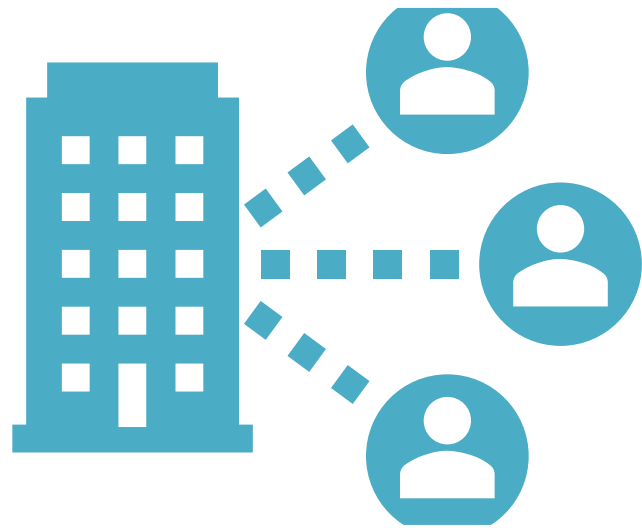


IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario;



V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

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



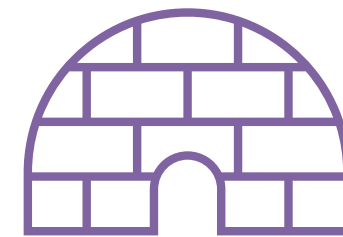
El depósito en garantía solo es ingreso si se aplica a rentas o el arrendador se queda con él.

# 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

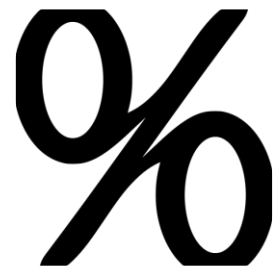


como es el caso de las rentas  
congeladas





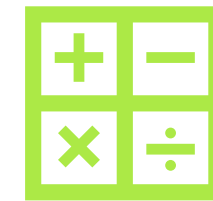
# Deducción opcional (ciega)



**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 evalúe la más conveniente.















































































































































































































































