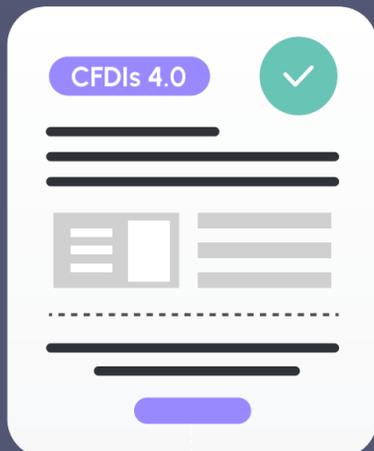


# Cómo protegerte legalmente de tus arrendatarios



## *Introducción*

### *I*

Conoce tus derechos y obligaciones como arrendador

---

### *II*

Cómo protegerte de impagos: 6 tips

---

### *III*

Consejos para protegerte de daños y desperfectos

### *IV*

Desalojo del inquilino en México: 3 preguntas que debes hacerte

---

### *V*

Vuélvete un experto en la legislación de arrendamiento en México

---

### *VII*

Recomendaciones para un arrendamiento exitoso

## *Conclusión*

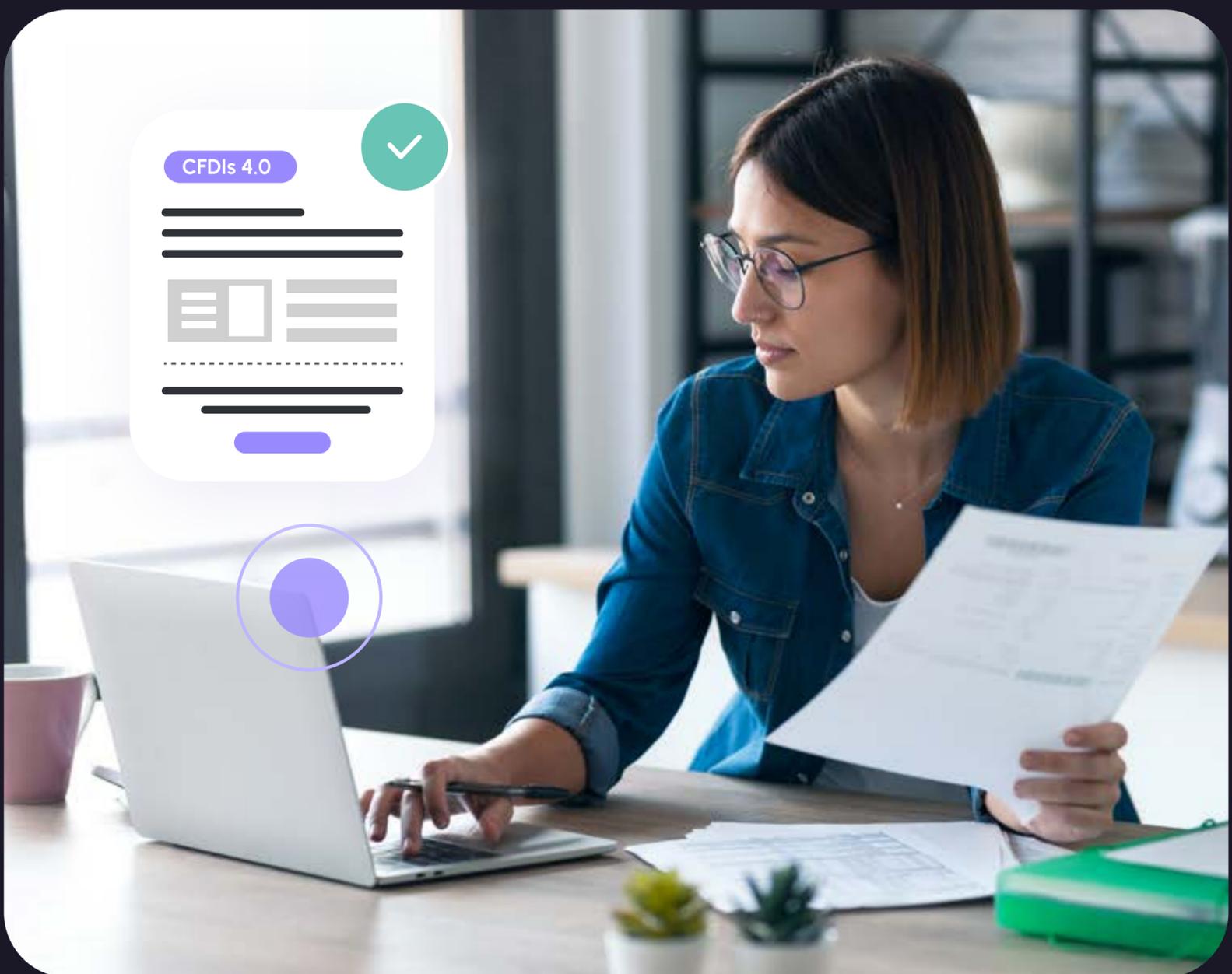
¡Has llegado al lugar correcto! En este espacio, abordaremos los aspectos legales más importantes que debes conocer como arrendador para **protegerte** y evitar problemas legales en el futuro.

Los arrendamientos, ya sean de **vivienda, comerciales o industriales**, son una parte importante del mercado inmobiliario y es común que se presenten situaciones en las que los **arrendatarios no cumplen** con sus obligaciones contractuales. Por lo tanto, es crucial que conozcas tus derechos y **te protejas legalmente**.



01

# Conoce tus derechos y obligaciones como arrendador



**Conocer estos derechos y obligaciones** puede ayudarte a tomar decisiones informadas y evitar problemas legales con tus inquilinos.

Aquí te enlistamos algunos de los derechos y obligaciones más importantes que tienes como arrendador:

### **1. Derecho a recibir la renta a tiempo y según lo acordado en el contrato de arrendamiento:**

Si el inquilino no paga la renta a tiempo, tienes derecho a tomar medidas legales para **recuperar el dinero adeudado**.

### **2. Obligación de proporcionar una propiedad segura y habitable:**

Esto incluye la realización de **reparaciones y mantenimiento** necesarios para mantener la propiedad en buenas condiciones. **Si la propiedad no es segura o habitable**, el inquilino puede tener derecho a rescindir el contrato de arrendamiento.





### 3. Derecho a inspeccionar la propiedad:

Tienes derecho a **inspeccionar la propiedad** de vez en cuando para asegurarte de que se esté manteniendo adecuadamente. Sin embargo, **debes notificar al inquilino** de la inspección con anticipación y realizarla en un momento razonable.

### 4. Obligación de proteger la privacidad del inquilino:

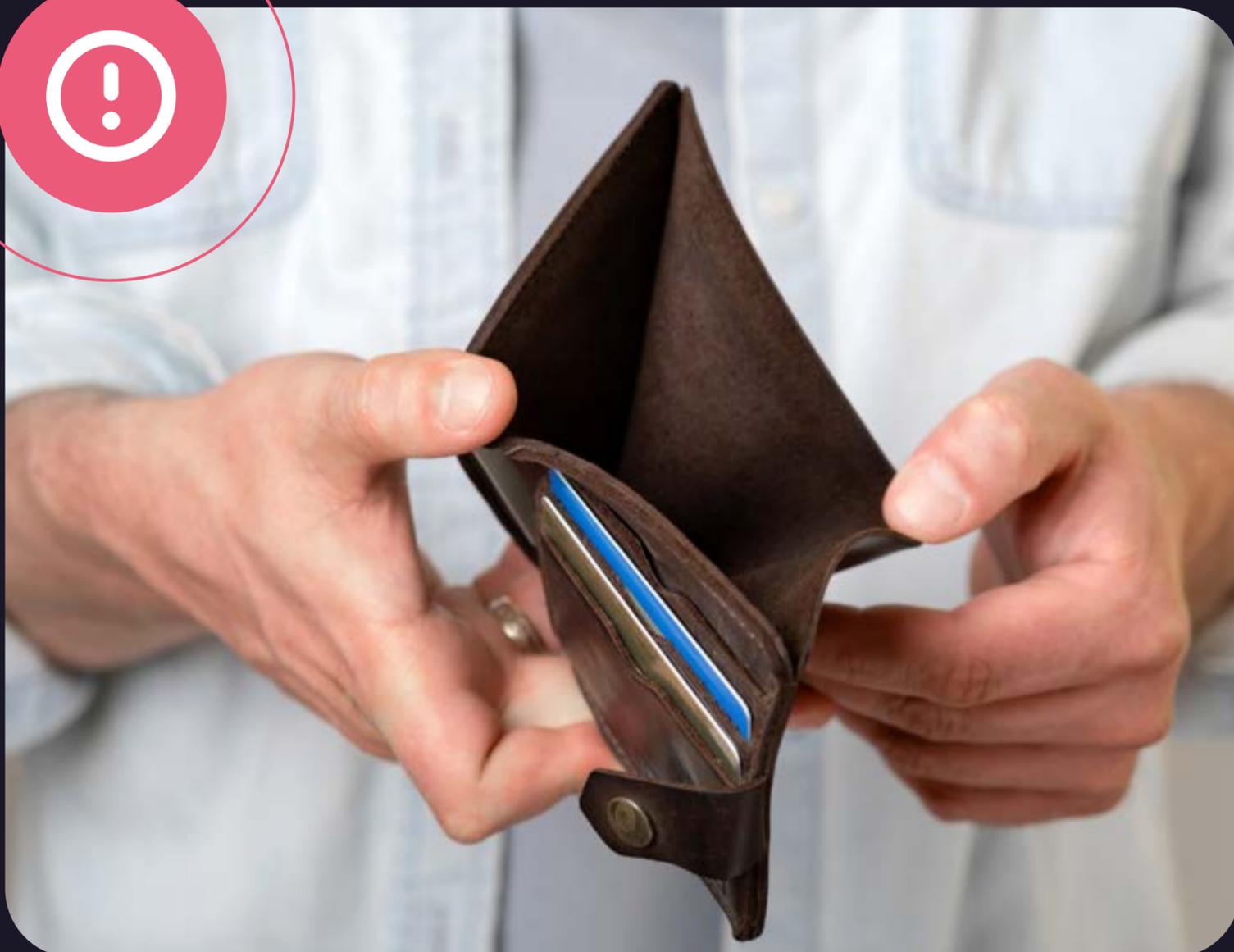
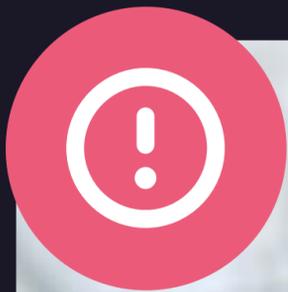
No puedes ingresar a la propiedad **sin consentimiento** de tu inquilino, **excepto en caso de emergencia**.

### 5. Derecho a retener el depósito de seguridad:

Puedes **retener el depósito de seguridad** si el inquilino incumple el contrato de arrendamiento o si hay daños en la propiedad al final del contrato. Sin embargo, debes proporcionar una lista detallada de los daños y los costos asociados. Si el inquilino disputa los cargos, debes estar preparado para **proporcionar evidencia de los daños y los costos**.

02

## Cómo protegerte de impagos: 6 tips



Uno de los mayores riesgos al que te enfrentas como arrendador es el impago de la renta por parte del inquilino.

Toma en cuenta estos tips para evitar impagos, recomendaciones para la elaboración de un contrato de arrendamiento sólido y acciones a tomar en consideración.

### 1. Realiza una verificación de antecedentes:

Antes de arrendar una propiedad, es importante **evaluar el historial de pagos de renta** y crédito del interesado. Esto puede ayudar a prevenir posibles impagos.

### 2. Establece cláusulas claras en el contrato de arrendamiento:

Es importante elaborar un **contrato de arrendamiento** sólido que establezca **cláusulas claras** y precisas sobre los pagos de renta y las consecuencias en caso de impago. Esto puede incluir plazos de pago, penalizaciones por pagos tardíos, los plazos para el desalojo y la forma en que se manejarán los **depósitos de seguridad**.

### 3. Determina una política de pagos:

Debes ser lo más específico posible sobre: **cuándo se debe pagar la renta**, **la forma de pago**, y las consecuencias de los pagos tardíos. Es importante ser consistente y congruente en la aplicación de la política de pagos.





#### 4. Realiza un seguimiento cercano de los pagos:

Si el inquilino no paga la renta a tiempo, debes contactarlo inmediatamente para **determinar la causa del impago** y tomar medidas para evitar que se acumulen deudas.

#### 5. Tomar medidas legales:

Si el inquilino no paga la renta después de varios intentos de contacto, debes **tomar medidas legales** para recuperar el dinero adeudado y, si es necesario, **desalojar al inquilino**. Esto puede incluir presentar una demanda en los tribunales o utilizar los servicios de un abogado especializado en derecho inmobiliario.

#### 6. Contratar un seguro de impago de alquiler:

Una opción adicional para protegerse de impagos es contratar un **seguro de impago de alquiler**. Este tipo de seguro protege al arrendador en caso de impago y puede **cubrir los costos de la renta perdida**, los costos legales y otros gastos relacionados con el desalojo.

**BONUS:** Asegura el pago de tus inquilinos y lleva un registro ordenado. Ayúdate de la tecnología para asegurar los pagos de tus inquilinos. Con una **aplicación como Neivor** puedes llevar el **registro de tus rentas de viviendas, comerciales o industriales**, enviar recordatorios de pago y consultar quienes están pagando a tiempo. Además, ofreces distintos métodos de pago para facilitar el proceso a tus arrendatarios.

03

# Consejos para protegerse de daños y desperfectos



## 1. Realiza inspecciones regulares:

Esto puede **ayudar a identificar** cualquier problema temprano antes de que se convierta en un incidente mayor.

## 2. Establece cláusulas claras en el contrato de arrendamiento:

Esto puede incluir **cláusulas sobre el cuidado de la propiedad** y las consecuencias en caso de daños o desperfectos.

## 3. Comunica reglas claras:

Es importante **establecer reglas** sobre el uso de la propiedad y la prohibición de ciertas actividades que puedan causar daños, como el uso **de velas, el uso de equipos de calefacción peligrosos**, y fumar en el interior de la propiedad.

## 4. Documenta las condiciones de la propiedad:

Es importante documentar las condiciones de la propiedad antes de que el inquilino se mude en ella. Esto puede incluir tomar **fotografías y videos** detallados de la propiedad y **registrar cualquier daño** o problema existente.

## 5. Toma acciones inmediatas en caso de daños o desperfectos:

Si el inquilino causa daños o desperfectos a la propiedad, es importante **tomar medidas inmediatas** para resolver el problema. Esto puede incluir la reparación o sustitución de cualquier propiedad dañada.

## 6. Recupera el dinero en caso de daños o desperfectos:

Si el inquilino causa daños o desperfectos a la propiedad, tienes el derecho de retener una parte del **depósito de garantía** para cubrir los costos de reparación. Si los costos de reparación exceden el depósito de seguridad, puedes buscar una **indemnización adicional del inquilino** a través de los tribunales.

04

## Desalojo del inquilino en México: 3 preguntas que te debes hacer



**El desalojo de un inquilino puede ser un proceso complejo y delicado.** A continuación, te presentamos los pasos a seguir para desalojar a un inquilino, los requisitos legales y las consecuencias de un desalojo mal ejecutado.



### 1. ¿Cómo se debe abordar un desalojo?

El proceso de desalojo en México comienza con una **notificación escrita** al inquilino en la que se le solicita que **desocupe la propiedad**. Si el inquilino no responde a la notificación o se niega a desocupar la propiedad, el arrendador debe presentar una **demanda ante los tribunales**.

### 2. ¿Cuáles son los requisitos legales para el desalojo?

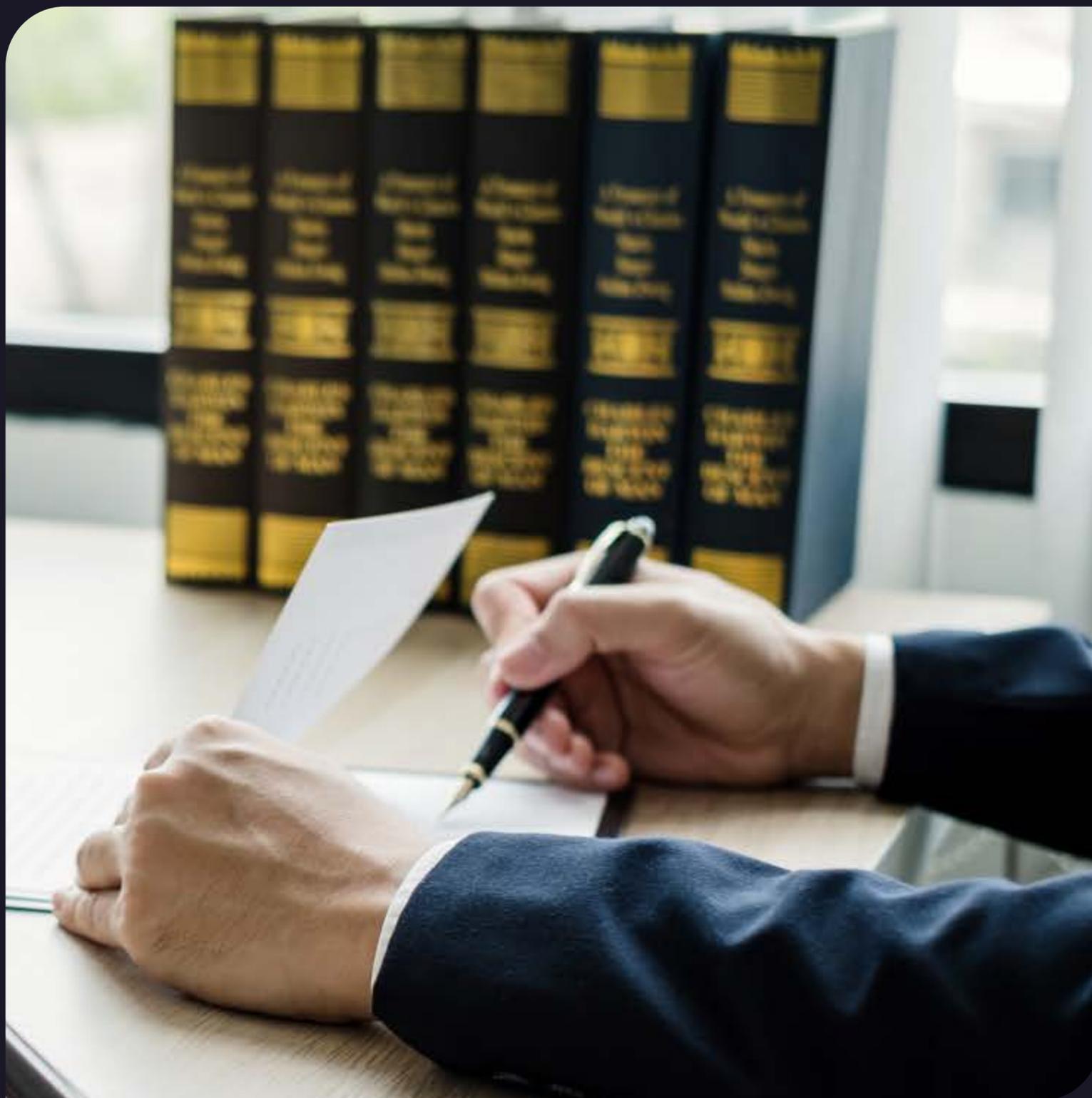
En México, el desalojo de un inquilino solo se puede llevar a cabo mediante una **orden judicial**. Es importante que sigas los procedimientos legales adecuados para evitar problemas legales posteriores.

### 3. ¿Qué consecuencias puede tener un desalojo mal ejecutado?

Si no sigues los procedimientos legales adecuados, puedes enfrentar graves consecuencias legales. El inquilino podría presentar una demanda por **daños y perjuicios**, lo que podría resultar en la pérdida de dinero y problemas legales adicionales.

05

# Vuélvete un experto en la legislación de arrendamiento en México



Para proteger tanto al arrendador como al inquilino, México cuenta con una serie de leyes y normativas en materia de arrendamiento. A continuación, se presenta un resumen de las leyes y normativas más importantes en este ámbito y algunos consejos para mantenerse al día con los cambios en la legislación.



## Ley Federal de Arrendamiento

Esta ley establece las bases legales para los contratos de arrendamiento en México. Contiene disposiciones generales sobre las obligaciones y derechos de los arrendadores y arrendatarios, así como las normas relativas a la duración del contrato, el pago de la renta y la resolución de conflictos.

### Algunos de los artículos más importantes son:

- **Artículo 1:** Esta ley es aplicable a todo contrato de arrendamiento que tenga lugar en territorio mexicano.
- **Artículo 3:** Establece los requisitos mínimos que deben incluirse en un contrato de arrendamiento, como el plazo del contrato, la renta, la forma de pago y los términos y condiciones del uso de la propiedad.
- **Artículo 4:** El arrendador está obligado a entregar la propiedad en buenas condiciones para su uso, y el arrendatario está obligado a conservarla en el mismo estado en que la recibió.
- **Artículo 8:** Se establecen las obligaciones del arrendador en caso de que la propiedad sufra daños o desperfectos durante el contrato de arrendamiento, y se especifica que el arrendatario no está obligado a pagar por los daños que sean responsabilidad del arrendador.



- **Artículo 11:** Establece que el arrendador tiene derecho a **recuperar la propiedad** una vez que termine el plazo del contrato, siempre y cuando se notifique con **anticipación al arrendatario**.
- **Artículo 19:** Establece que el arrendador puede **pedir el desalojo** de la propiedad en caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, como el **impago de la renta** o el uso indebido de la propiedad.
- **Artículo 22:** Establece que el arrendatario tiene derecho a una **prórroga del contrato** en caso de que no se haya llegado a un acuerdo sobre su renovación o rescisión.
- **Artículo 23:** Se establece que el arrendatario tiene derecho a recibir una **notificación con anticipación** en caso de que el arrendador quiera renovar o rescindir el contrato de arrendamiento.
- **Artículo 24:** Se establecen las reglas para la **resolución de conflictos** relacionados con el contrato de arrendamiento.



## Ley de Propiedad en Condominio

Esta ley regula las relaciones entre los copropietarios de un **edificio o conjunto de edificios** en régimen de propiedad en condominio. Incluye disposiciones sobre la **administración de los edificios**, los derechos y obligaciones de los copropietarios y los procedimientos para la resolución de conflictos.

## Algunos de los artículos más importantes de esta ley son:

- **Artículo 2:** Define las propiedades en condominio como aquellos inmuebles cuya propiedad se divide en **partes privativas y partes comunes**, las cuales son propiedad de los **condóminos en copropiedad**.
- **Artículo 3:** Establece los **requisitos mínimos** que deben cumplirse para la creación de un condominio, como la elaboración de un **reglamento interno**, la inscripción del condominio en el Registro Público de la Propiedad y la elaboración de un acta constitutiva.
- **Artículo 9:** Establece las obligaciones de los condóminos, incluyendo el pago de **cuotas de mantenimiento**, el cumplimiento del reglamento interno y la conservación de las partes privativas.
- **Artículo 10:** Establece las **obligaciones de los administradores** de los condominios, incluyendo la elaboración de un presupuesto de gastos, la convocatoria a asambleas de condóminos y la **rendición de cuentas**.
- **Artículo 16:** Establece que los condóminos tienen derecho a utilizar las **partes comunes del condominio**, como **áreas verdes, estacionamientos y elevadores**, de acuerdo con las normas establecidas en el reglamento interno.
- **Artículo 19:** Establece las reglas para la realización de **obras y modificaciones** en las partes privativas del condominio, incluyendo la **obtención de permisos** y la notificación a los demás condóminos.



- **Artículo 27:** Establece las reglas para la **resolución de conflictos** entre los condóminos.



## Código Civil

El Código Civil de México contiene disposiciones generales sobre las **obligaciones y derechos** de las partes en un contrato de arrendamiento. También incluye disposiciones específicas sobre la **resolución de conflictos** relacionados con el arrendamiento, como el proceso de desalojo.

### Algunos de los artículos más relevantes son:

- **Artículo 2281:** Define el **contrato de arrendamiento** como aquel en el que una de las partes se obliga a conceder a la otra el uso o goce temporal de una cosa, a cambio de **una contraprestación**.
- **Artículo 2282:** Establece que el arrendamiento puede ser **verbal o escrito**, pero en caso de que se realice por escrito, debe contener ciertos requisitos, como la **identificación** de las partes, la descripción del **objeto arrendado** y la **duración del contrato**.
- **Artículo 2284:** Establece que el arrendador está obligado a entregar la cosa arrendada en **buen estado** y apta para el uso convenido, así como a **mantenerla en condiciones adecuadas** para su uso durante el plazo del arrendamiento.

- **Artículo 2293:** Establece que el **arrendatario está obligado a pagar** la renta en los plazos y formas convenidos en el contrato, y a restituir la cosa arrendada al término del contrato en las mismas **condiciones en que la recibió**.
- **Artículo 2310:** Establece las causas por las cuales el arrendador puede pedir la **rescisión del contrato** de arrendamiento, como el incumplimiento del arrendatario en el **pago de la renta** o en la conservación de la cosa arrendada.
- **Artículo 2311:** Establece las causas por las cuales el arrendatario puede rescindir el contrato de arrendamiento, como la falta de entrega de la cosa arrendada por parte del arrendador, o la imposibilidad de uso de la cosa arrendada debido a causas no imputables al arrendatario.
- **Artículo 2314:** Establece que en caso de que el arrendador **realice mejoras** a la cosa arrendada, el arrendatario tiene derecho a una **reducción proporcional** de la renta.



06

# Recomendaciones para un arrendamiento exitoso



## 1. Actúa de manera legal

En México, los arrendadores pueden enfrentar **sanciones legales** si no cumplen con sus obligaciones, así como si incurren en acciones ilegales. Algunas de las consecuencias más comunes son las **multas**, la **pérdida de la propiedad** y el pago de **indemnizaciones** a los inquilinos afectados.



Te compartimos algunos ejemplos de situaciones donde los arrendadores pueden incurrir en acciones ilegales sin darse cuenta:

- Realizar **cambios en la propiedad** sin el consentimiento del inquilino: Si un arrendador realiza cambios en la propiedad sin el consentimiento del inquilino, puede ser acusado de violar los derechos del inquilino y enfrentar sanciones legales.
- Discriminación en la selección de inquilinos: La selección de inquilinos debe ser basada en criterios objetivos, y no se puede discriminar a los inquilinos por razones como la **raza, religión, género u orientación sexual**.
- Negligencia en el mantenimiento** de la propiedad: Los arrendadores tienen la obligación de mantener la propiedad en buenas condiciones, y de realizar reparaciones necesarias. Si un arrendador no cumple con esta obligación y alguien resulta herido o la propiedad sufre daños, el arrendador puede enfrentar **demandas legales** y tener que pagar indemnizaciones.

Para evitar cometer acciones ilegales en el desempeño de tus funciones, puedes seguir algunos consejos prácticos, como:

- ✓ Asegúrate de **conocer y cumplir** con todas las **leyes** y regulaciones aplicables en materia de arrendamiento.
- ✓ Elabora **contratos de arrendamiento** claros y completos, que incluyan todos los términos y condiciones relevantes.
- ✓ Mantén una **comunicación clara** y respetuosa con los inquilinos y resuelve cualquier conflicto de manera pacífica y legal.
- ✓ Realiza **inspecciones regulares** de la propiedad y toma medidas inmediatas para resolver cualquier problema o defecto.

## 2. Registra cada movimiento

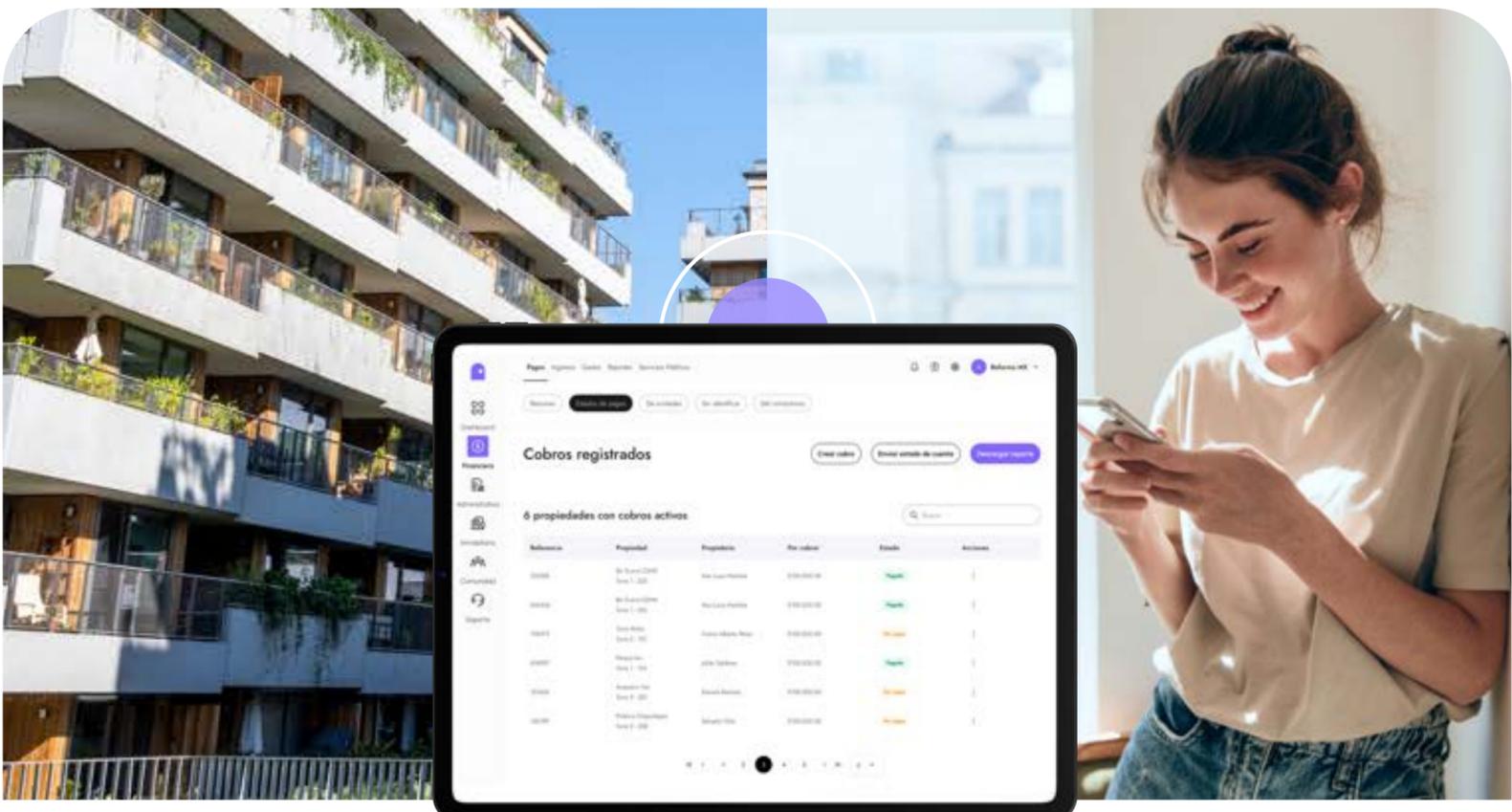
Una de las mejores maneras de protegerse legalmente como arrendador es llevar un **registro detallado** de todas las actividades relacionadas con el arrendamiento. Esto incluye desde la firma del contrato hasta el desalojo del inquilino.

Esto puede servir como **evidencia** en caso de algún conflicto legal. Por ejemplo, si un inquilino no paga la renta y se lleva a cabo un proceso de desalojo, **el registro** puede ser una prueba clave en la corte para demostrar que se siguieron todos los procedimientos legales y se respetaron los derechos del inquilino.



Para llevar un **registro eficiente** y preciso, te recomendamos lo siguiente:

- ✓ **Utiliza una herramienta** para llevar un registro. Puede ser un archivo en Excel, una aplicación para smartphones o cualquier otra herramienta que se adapte a tus necesidades.
- ✓ Con una plataforma como **Neivor**, podrás **registrar todos los pagos** de renta, respaldar documentos en la nube y mucho más.
- ✓ Registra todos los movimientos importantes. Esto incluye la **firma del contrato**, la entrega de las llaves, el pago de la renta, la realización de reparaciones o mantenimientos, entre otros.
- ✓ **Mantén una copia** de todos los documentos importantes. Esto incluye el contrato de arrendamiento, los **comprobantes de pago**, los recibos de reparaciones o mantenimientos, entre otros.
- ✓ **Actualiza el registro**. Es importante registrar todas las actividades a medida que se vayan realizando y sea una fuente de información confiable.



### 3. Asesórate con profesionales

El mercado de alquiler de propiedades puede ser complejo y desafiante para los arrendadores, especialmente si no tienen experiencia previa o no están familiarizados con las **leyes y regulaciones** aplicables. Para evitar problemas legales y financieros, es recomendable contar con la asesoría de profesionales de arrendamiento, tales como **abogados y contadores especializados** en el área.



La principal ventaja de contar con **asesoría legal** y contable para los arrendadores es que estos profesionales pueden brindar un conocimiento **especializado y actualizado** para evitar errores costosos y protegerse legalmente en caso de disputas con los inquilinos. Además, la asesoría también puede ayudar a los arrendadores a **optimizar** sus finanzas, asegurando una gestión eficiente de sus ingresos y gastos.

Al elegir al mejor asesor para las necesidades específicas de cada arrendamiento, es importante considerar la **experiencia y la reputación** del profesional en el mercado de alquiler de propiedades. Además, es fundamental que el asesor tenga una buena comprensión de las necesidades y objetivos del arrendador, y que tenga la capacidad de brindar una **asesoría personalizada** y adaptada a cada situación particular.

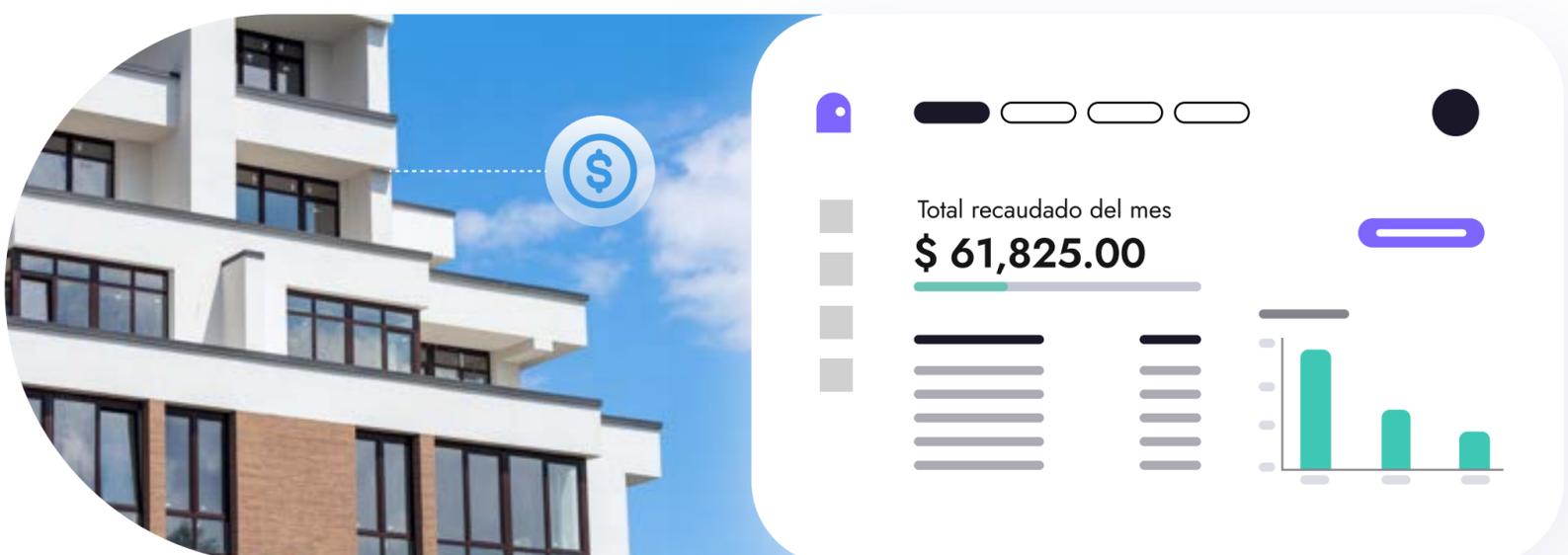
## 4. Busca alianzas favorables

Establecer alianzas con **empresas y proveedores** confiables y legales es esencial para el éxito de cualquier negocio de arrendamiento. Esto se debe a que los proveedores pueden tener un impacto significativo en la **calidad del servicio** que se brinda a los inquilinos, así como en la protección legal y financiera del arrendamiento.

La importancia de establecer alianzas con empresas y proveedores que estén en regla con la ley radica en la necesidad de garantizar que todas las operaciones del negocio **sean legales**. Esto puede incluir proveedores de servicios tales como contratistas, abogados, contadores, compañías de seguros, empresas de mantenimiento y reparación, **softwares de administración** y otros. Al trabajar con proveedores confiables y legales, puedes minimizar los riesgos de enfrentar multas y sanciones, así como asegurar que los derechos y obligaciones de los inquilinos sean respetados.

Nuestro software para la administración de alquileres te permite gestionar tus rentas **habitacionales, comerciales o industriales** de una manera más eficiente, minimizando errores, reduciendo la carga operativa y aumentando la rentabilidad de tu negocio.

Puedes **gestionar cobros**, tener un registro actualizado en tiempo real de cada movimiento, realizar reportes en minutos y emitir **CFDIs 4.0** en cumplimiento de todas las regulaciones fiscales. Con **Neivor** puedes ofrecer un servicio premium sin comprometer el cumplimiento legal de tus obligaciones.



Si bien estos consejos pueden ser de gran ayuda, siempre es recomendable buscar **asesoría profesional** si tienes alguna duda o si se necesitas ayuda específica para protegerte legalmente como arrendador en México.

Por lo tanto, te invitamos a poner en práctica estas recomendaciones y a buscar asesoría profesional si es necesario, con el fin de asegurar que tu negocio sea exitoso. Al seguir estos consejos y tomar medidas preventivas, puedes **minimizar los riesgos** y garantizar una rentabilidad sostenible y segura en el mercado de arrendamiento en México.

**¡Gracias por llegar hasta aquí!**

Si tienes una duda, buscas asesoría o quieres iniciar una conversación con nosotros, puedes encontrarnos en:

## Contáctanos

📞 +52-81-82-064780

✉️ [info@neivor.com](mailto:info@neivor.com)

🌐 [www.neivor.com](http://www.neivor.com)

