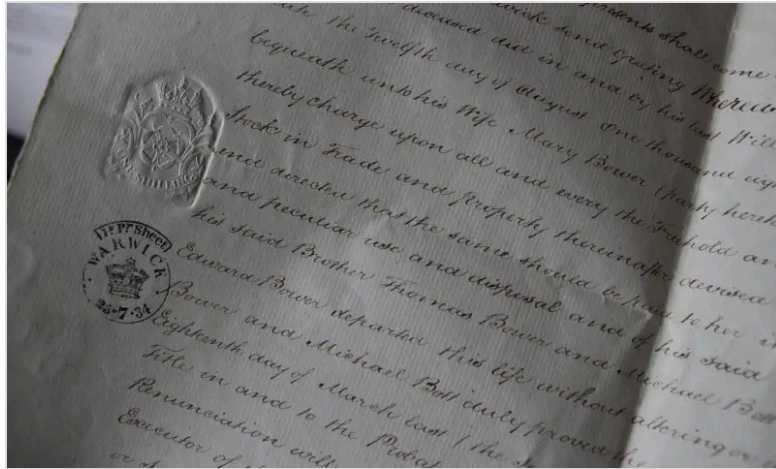


LUMBRE



El marco legal sin miedo: arrendamiento, uso de suelo y cuándo llamar al abogado

Materia: Oficinas en renta

07/10/2026

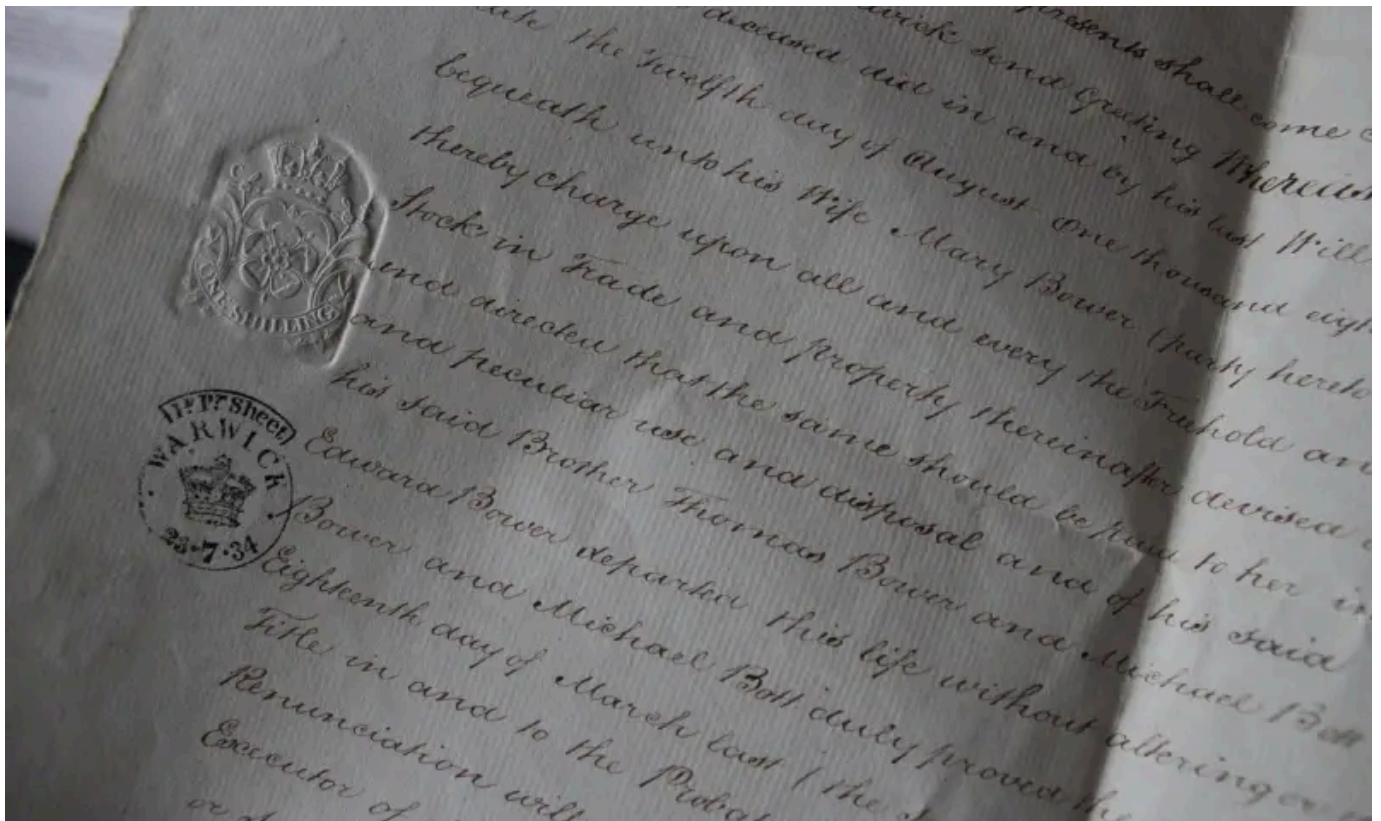
Antes de empezar

Qué dice el Código Civil sobre el arrendamiento, por qué el uso de suelo importa más de lo que crees, y el semáforo para saber cuándo parar y llamar al abogado.

QUÉ APRENDERÁS

- Ubicar las reglas legales que sostienen una renta de oficinas en México sin convertir el curso en una carrera de Derecho.

No necesitas ser abogada: necesitas saber dónde está la línea



La administradora profesional no interpreta la ley: sabe qué documento guarda, qué cláusula exige y a qué señal le toca llamar al abogado.

A Marisol le llegó un correo un martes a las 9:14: "Estimada administradora, con base en el artículo 2502 del Código Civil, le informo que daremos por terminado el contrato...". El inquilino del piso 7 citaba la ley como si él la conociera mejor que ella.

Marisol no contestó ese correo. Contestó al día siguiente, con el contrato ya revisado por su abogado, y el tema se resolvió en una junta. Esa es exactamente la diferencia entre el miedo legal y el manejo legal.

Este objeto no te vuelve abogada. Te da el **mapa**: qué reglas gobiernan un arrendamiento de oficinas en México, qué términos legales aparecen en cada contrato, y sobre todo un **semáforo** para distinguir lo que manejas tú de lo que exige un profesional.

Qué vas a aprender

Al terminar este objeto puedes: explicar qué es el arrendamiento según la ley mexicana, definir los papeles que toda propiedad debe poder mostrar (contrato, uso de suelo, protección civil) y reconocer seis señales que obligan a escalar a un abogado.

La base: el arrendamiento en el Código Civil

En México el arrendamiento es un contrato regulado en el **Código Civil**: en CDMX y a nivel federal está en el Título Sexto, a partir del **artículo 2398**. La idea central de la ley es simple y potente: el arrendador se obliga a **dar el uso y goce pacífico del inmueble** a cambio de una **renta**, y el arrendatario se obliga a pagarla y a devolver el espacio al terminar el plazo.

Tres consecuencias prácticas que debes grabar:

El contrato es la ley de las partes. Lo que ustedes firmaron pesa tanto como la ley en casi todo lo que la ley permite pactar; por eso la Ruta 3 dedica un objeto completo a las cláusulas.

La ley protege el goce pacífico. Si una filtración que tú no reparas impide operar, el inquilino tiene herramientas legales. No es un capricho: es una obligación del arrendador.

Cada estado varía. Hay Códigos Civiles estatales con numerales distintos e incluso reglas procesales diferentes para desocupación. Este curso cita CDMX/federal como referencia; tu expediente debe tener la versión de tu estado.

El expediente legal de la propiedad: los cinco documentos

Antes de hablar de cláusulas, la administradora ordenada tiene a la mano los documentos que respaldan que su edificio **puede rentarse legalmente**. Si uno falta, ese es tu proyecto de la semana:

Un inquilino corporativo serio pide estos papeles antes de firmar. Tenerlos listos acorta semanas de cierre.

Documento	Qué acredita	Dónde se consigue
Escritura o título de propiedad	Quién es el dueño y con qué facultades firma	Propietario; Registro Público de la Propiedad
Cédula o licencia de uso de suelo	Que el giro \"oficinas\" está permitido en el inmueble	Ventanilla única / desarrollo urbano del municipio
Aviso o licencia de funcionamiento (si aplica en tu municipio)	Que el establecimiento puede operar	Presidencia municipal / alcaldía
Programa interno de protección civil y dictamen vigente	Que el edificio cumple condiciones de seguridad	Protección civil municipal; unidades internas
Constancia fiscal (RFC del propietario y régimen)	Cómo se factura la renta y quién retiene	Contador; SAT

Glosario de supervivencia: seis términos que verás cada mes

1. Relaciona cada término legal con su traducción práctica.

1.	Rescisión	-----
1.	Prórroga	-----
1.	Avalúo comercial	-----
1.	Obligador solidario	-----
1.	Vicios ocultos	-----
1.	Destino del inmueble	-----

Opciones: Terminar el contrato por incumplimiento de una de las partes · Extender el plazo del contrato en los mismos términos · Valor estimado del inmueble en condiciones de mercado · Tercero que responde si el inquilino no paga · Defectos del inmueble que no se ven al entregar pero afectan su uso · Uso pactado en contrato: oficinas, y nada más

El semáforo legal: cuándo actuar y cuándo llamar al abogado

La regla que ordena todo este objeto. **Verde** lo operas tú con procedimientos del curso; **amarillo** lo gestionas pero documentas y consultas; **rojo** se congela y entra el profesional. Y esto es dato de campo: los arrepentimientos legales grandes empezaron todos en un ámbar que creyó que era verde.

2. Clasifica cada situación según el semáforo legal.

Elementos:

- Renovar contrato con los mismos términos y aumento anual pactado
- El inquilino manda un correo citando artículos y amenazando con demandas
- Un día de retraso en la renta de un inquilino de diez años
- Solicitud del inquilino de subarrendar media piso a otra empresa
- Daño estructural que el inquilino reclama como vicio oculto del edificio
- El inquilino dejó de pagar tres meses y quiere entrar a cambiar chapas

Verde · lo manejas tú	. . .
Amarillo · gestiona y documenta	. . .
Rojo · abogado ya	. . .

3. Un prospecto quiere rentar una oficina, pero su negocio es guardería infantil para empleados del edificio. ¿Qué revisas ANTES de discutir el precio?

- ☐ Que el depósito de garantía cubra al menos tres meses
- ☐ Que el uso de suelo del inmueble y el destino del contrato permitan ese giro
- ☐ Que la empresa tenga buen score en Buró de Crédito
- ☐ Que el área de la oficina alcance para los menores

4. En México, si el inquilino deja de pagar renta, la ley autoriza al arrendador a cambiar las cerraduras por su cuenta una vez vencido el plazo del contrato.

- ☐ Verdadero
- ☐ Falso

La regla de las 24 horas

Toda comunicación que cite leyes, mencione un despacho jurídico o prometa acciones unilaterales se responde en menos de 24 horas con una cortesía neutra ("Recibido, lo canalizo con quien corresponde") y se escala el mismo día a dirección y al abogado. Nunca discutas artículos por correo: el correo es evidencia, no argumento.

5. Abre mentalmente el archivo de tu propiedad: ¿cuáles de los cinco documentos del expediente los tienes localizados hoy? ¿Cuál te costaría conseguir más rápido y cuál es un proyecto real de semanas?

El dictamen de protección civil vencido es el hoyo más común del mercado: casi todos los edificios lo tienen desactualizado.

Este curso no da asesoría legal ni fiscal

El curso enseña la práctica del mercado mexicano y cita leyes y reglas generales. Cada contrato, tema fiscal o conflicto concreto se decide con la legislación de tu estado y con profesionales (abogado y contador). La regla de oro de la administradora profesional: documentar, verificar y saber a quién llamar a tiempo.

Para dominar este tema

Lo esencial que debes saber

- El arrendamiento mexicano nace del Código Civil (CDMX/federal desde el art. 2398): goce pacífico a cambio de renta.
- El expediente legal son cinco documentos: propiedad, uso de suelo, funcionamiento, protección civil y constancia fiscal.
- Seis términos de supervivencia: rescisión, prórroga, avalúo, obligador, vicios ocultos y destino.
- El semáforo legal decide quién actúa: verde tú, ámbar con documento, rojo abogado.

Preguntas clave del tema

1. ¿De dónde nace el contrato de arrendamiento y qué protege?
2. ¿Cuáles son los cinco documentos del expediente legal y quién los emite?
3. ¿Qué significan rescisión, prórroga y obligador en español simple?
4. ¿Qué situaciones son verde, ámbar y rojo en el semáforo legal?

Lo que debes poder hacer

- Auditar el expediente legal de mi propiedad y listar qué falta o está vencido.
- Clasificar cualquier conflicto legal en el semáforo y actuar según su color.
- Responder en 24 horas una comunicación que cite leyes, sin discutir artículos por correo.

Siguiente paso: *Conoce tu propiedad: expediente técnico e inventario* — cruzamos de la ley a los metros cuadrados: qué tiene tu edificio, cuánto mide de verdad y qué puede fallar.

Referencia curricular

Materia:	Oficinas en renta
-----------------	-------------------

Versión interactiva completa (con actividades, videos y autoevaluación):



<https://empresa.lumbre.lat/object/ofr-r01-0a03>

Material educativo generado desde Lumbre · lumbre.lat