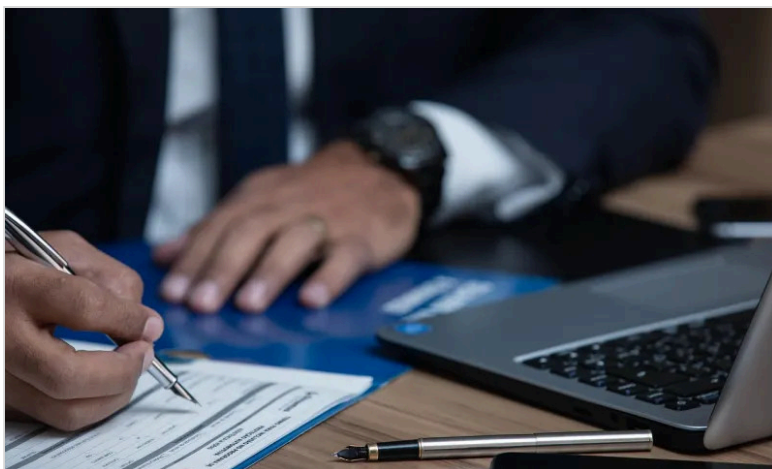


L U M B R E



El contrato de arrendamiento comercial: cláusulas que te salvan

Materia: Oficinas en renta

07/10/2026

Antes de empezar

Las cláusulas que sostienen un contrato de oficinas en México: partes, destino, plazo, prórroga, renta y ajustes, garantía, uso del espacio, incumplimiento y entrega. Qué pasa con cada hoyo en la práctica.

QUÉ APRENDERÁS

- Reconocer y redactar las cláusulas esenciales de un arrendamiento de oficinas en México y qué pasa si faltan.

El contrato no es papeleo: es el manual de operaciones del edificio



Cada cláusula que falta hoy es una conversación incómoda dentro de seis meses... con un juez adentro si se pone peor.

VIDEO

«CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO»

Video externo de apoyo (La Hora del Notario en YouTube): un notario explica cómo se estructura un contrato de arrendamiento en México.



Escanea para verlo en Lumbre

<https://www.youtube.com/watch?v=wi45eitC114>

El contrato del piso 9 llegó firmado por el inquilino... y por el anterior administrador, que ya no está. Cuando el nuevo gerente del inquilino pidió «un mes para pagar la primera renta porque venimos de un atraso», Marisol descubrió que el documento no decía qué pasaba si ese mes se convertía en tres.

Un contrato de arrendamiento comercial no se lee cuando todo va bien: **es el único que habla cuando deja de sonar el teléfono**. Las cláusulas esenciales no son las cinco primeras de declaraciones y definiciones: son las diez que resuelven los diez conflictos que siempre pasan en una oficina rentada.

Este objeto te da el checklist de esas diez, qué hoyo abre cada una si falta, y cómo auditar cualquier contrato —tuyo o heredado— en veinte minutos.

Qué vas a aprender

Al terminar este objeto puedes: listar las diez cláusulas esenciales de un arrendamiento de oficinas, explicar el conflicto concreto que cada una previene, y auditar un contrato existente marcando sus hoyos peligrosos.

Las diez cláusulas que sostienen todo lo demás

Regla de oro: cada cláusula existe porque alguien, en algún edificio de este país, ya perdió dinero sin ella.

Cláusula	Qué debe decir con precisión	El hoyo si falta
Partes y capacidad	Quién renta (razón social, RFC, representante con poder notarial) y a qué título firma	Nadie claro que responda: «la empresa» no paga, paga un firmante identificable

Cláusula	Qué debe decir con precisión	El hoyo si falta
Inmueble y destino	Espacio exacto (piso, m ² , cajones, bodega) y uso permitido: oficinas, consultorio, almacén	El inquilino abre un uso que tu uso de suelo no permite y clausuran... tu edificio
Renta y desglose	Monto, moneda, qué incluye (mantenimiento, estacionamiento, servicios) y forma de pago	La guerra del «yo creí que el mantenimiento venía incluido» a mitad del año
Aumento anual	Porcentaje fijo, indexado (INPC) o fórmula; cuándo aplica	Cada renovación es una negociación de rehén: el inquilino ya invirtió en mudarse
Plazo y prórroga	Duración, condiciones de renovación, aviso previo (típico: 30-60-90 días)	Contrato «renovable según convenga»: nadie sabe si hay contrato el día 366
Garantía	Tipo (depósito, obligador, póliza), monto, cuándo se devuelve y qué se puede descontar	El mes de daño al final se cobra... de la buena voluntad del inquilino
Mejoras y adecuaciones	Quién paga, qué queda propiedad del edificio, permisos previos	El inquilino tumba un muro «porque es mi oficina» y el perito no da crédito
Incumplimiento y rescisión	Qué se considera falta (qué días de mora), penalidad, causa de terminación anticipada	Sin cláusula expresa, cobrar el atraso se vuelve teatro largo
Seguros y responsabilidad	Quién asegura qué (contenido, responsabilidad civil), daños a terceros	Inunda el piso 8 y nadie tiene póliza: la cuenta llega a la propiedad
Entrega y acta	Estado al entrar y al salir, inventario, acta firmada con fotos	Sin acta inicial, el «así lo recibí» del final vale exactamente cero

VIDEO

5 CLÁUSULAS QUE DEBES INCLUIR EN TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Video externo de apoyo (JurídicaMente en YouTube): las cláusulas que todo arrendamiento debe llevar y por qué.



Escanea para verlo en Lumbre

<https://www.youtube.com/watch?v=VgKur0n5mZM>

Auditar en veinte minutos: los cinco detectores de hoyos

1. **Busca los números absolutos:** ¿plazo en días, renta en cifras con moneda, mora en días, aviso en días? Todo «razonable», «oportunamente» o «según convenga» es un hoyo con nombre.
2. **Prueba la cláusula del disgusto:** imagina al inquilino pagando con 45 días de atraso en el mes 4. ¿El contrato dice qué pasa, línea por línea? Si tienes que interpretar, falta cláusula.
3. **Revisa quién firma qué:** el poder del representante se verifica con escritura (la pide tu abogado, no tú); una firma sin poder puede dejar el contrato en la nada.
4. **Cruza destino con uso de suelo:** la cláusula de destino debe coincidir con lo que el zoning del edificio permite; si dice «y cualquier otro uso», bórralo con tus propias manos.
5. **Verifica el anexo del estado inicial:** sin acta de entrega con fotos e inventario firmada hoy, el contrato empieza cojo en su cláusula de salida.

1. Un contrato de 36 meses dice: «Al término del plazo, el contrato podrá renovarse según convenga a las partes». El mes 35, el inquilino anuncia que se queda «porque siempre hemos renovado de palabra». ¿Qué cláusula falló y qué debió decir?

- ☐ Fallo la de renta: debió fijar el aumento de la renovación en vez de dejarla abierta
- ☐ Fallo la de plazo y prórroga: debía fijar duración de la renovación, aviso previo con días y condiciones (o dejar claro que sin acuerdo escrito previo, el contrato termina)
- ☐ No falló nada: la práctica de renovaciones anteriores obliga a renovar
- ☐ Fallo la de entrega: el acta inicial resolvería la duda

2. Como administradora, puedes reescribir unilateralmente una cláusula ambigua del contrato vigente «para ordenarla» y notificar al inquilino por correo.

- ☐ Verdadero
- ☐ Falso

3. Sin acta de entrega con fotos e _____ firmada al entrar, el «así lo recibí» del inquilino al salir vale _____.

Anexos que valen oro (y cuestan una tarde)

- **Acta de entrega-recepción inicial:** fotos fechadas, medidores, llaves entregadas, estado de cada zona; firmada el mismo día de la entrega de llaves.
- **Plano acotado del espacio:** qué renta (y qué NO: columnas, cuartos de máquinas) con m² pactados — la base de toda cobranza futura.

- **Reglamento del edificio como anexo:** horarios de carga, obra, política de visitas y mascotas... firmado como parte del contrato, no «por conocimiento».
- **Fichas técnicas de adecuaciones:** si el inquilino adapta el piso, qué se aprobó, con qué planos y quién lo pagó.

4. Clasifica cada documento según si es cláusula del contrato o anexo que lo acompaña.

Elementos:

- Condiciones de la prórroga con aviso previo
- Acta de entrega-recepción con fotos fechadas
- Porcentaje de aumento anual
- Plano acotado con m² pactados
- Causas de rescisión por mora
- Reglamento del edificio firmado

Cláusula del contrato	. . .
Anexo del contrato	. . .

ACTIVIDAD
INTERACTIVA
DISPONIBLE EN
LUMBRE

5. Revisa este extracto de contrato heredado y marca las líneas con hoyos peligrosos.



Tu contrato base, redactado una vez

Encarga a tu abogado un contrato marco para el edificio con las diez cláusulas y sus anexos, y úsalo como molde: cada operación nueva solo llena datos. Un contrato marco cuesta una junta con el abogado; contratar «a la rápida» con el word del inquilino cuesta tres años de sorpresas.

6. Busca el contrato más viejo vigente en tu propiedad: sin leerlo completo, responde de memoria — ¿qué dice de la prórroga, del aumento anual y de los días de mora para rescindir? Si no puedes responder con la cláusula en la mano, ahí tienes tu auditoría de esta semana.

Los contratos heredados de administradores anteriores son la mayor fuente de hoyos: nadie los audita porque «ya están firmados».

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

- Diez cláusulas esenciales: partes, destino, renta y desglose, aumento, plazo y prórroga, garantía, mejoras, incumplimiento, seguros y entrega.
- Cada cláusula ambigua («según convenga», «de común acuerdo») es un conflicto con fecha futura.
- Los cuatro anexos que valen oro: acta con fotos, plano acotado, reglamento firmado y fichas de adecuaciones.
- El contrato se modifica por convenio firmado entre las mismas capacidades, nunca por notificación unilateral.

Preguntas clave del tema

1. ¿Cuáles son las diez cláusulas esenciales y qué conflicto previene cada una?
2. ¿Qué pregunta responde la cláusula de plazo y prórroga el día 366?
3. ¿Por qué «ajuste de común acuerdo» no es una cláusula de aumento?
4. ¿Qué pasa si el destino del contrato no coincide con el uso de suelo?
5. ¿Qué documento sostiene cualquier descuento al depósito al final?

Lo que debes poder hacer

- Auditar cualquier contrato en veinte minutos con los cinco detectores de hoyos.
- Proponer a dirección y al abogado los convenios que cierren los hoyos detectados.
- Montar el contrato marco del edificio con sus cuatro anexos estándar.

Siguiente paso: *Depósitos y garantías* — la cláusula de garantía solo sirve si sabes qué garantía elegir para cada inquilino... y qué puedes retener de verdad.

Referencia curricular

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

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



<https://empresa.lumbre.lat/object/ofr-r03-0a01>

Material educativo generado desde Lumbre · lumbre.lat