

## GUÍA DE PREGUNTAS FRECUENTES DE INQUILINOS COMERCIALES

Si usted es un arrendatario comercial, los derechos que negocia en su contrato de arrendamiento son importantes para proteger sus intereses, su negocio y todo el plazo de su contrato de arrendamiento. A continuación encontrará algunos consejos para ayudarlo. Esto no tiene la intención de proporcionar asesoramiento legal sobre su situación específica, sino guiarlo como arrendatario comercial. Para obtener ayuda de un abogado de alta calidad sin costo, regístrese con Brooklyn A en [www.nyc.gov/commlease](http://www.nyc.gov/commlease).

### ¿QUÉ PROTECCIONES TIENEN LOS ARRENDATARIOS COMERCIALES BAJO LA LEY DE NUEVA YORK?

- Existe una moratoria que prohíbe el desalojo de los arrendatarios comerciales que presenten una declaración de dificultades a su arrendador y/o al tribunal.
- El derecho a no ser discriminado.
- El derecho a estar libre de acoso por parte de un arrendador.
- El derecho a estar libre de actos que produzcan residuos o causen deterioro urbano.
- Protección contra acciones legales frívolas recurrentes.
- Protección contra actos repetidos e innecesarios que interfieren con el negocio de un arrendatario comercial.

### ¿QUÉ DEFENSAS TIENEN LOS ARRENDATARIOS COMERCIALES BAJO LA LEY DE NUEVA YORK?

- Falta de aviso adecuado. Un arrendador debe dar un aviso de desalojo con 60 días de anticipación a los arrendatarios de mes a mes que han estado en un espacio arrendado por más de un (1) año pero menos de dos (2) años, y un aviso de desalojo con 90 días de anticipación a los arrendatarios que han estado en un espacio arrendado por más de dos (2) años. El arrendador debe notificar una demanda de canon por escrito de 14 días antes de comenzar un procedimiento sumario de falta de pago en el tribunal.
- Protección contra el acoso de arrendatarios comerciales bajo la Ley de Acoso de Inquilinos No Residenciales.
- El arrendador incumplió sus obligaciones o no cumplió con sus deberes en virtud del contrato de arrendamiento.
- El arrendador interfiere intencionalmente con los servicios que son de uso "adecuado y habitual" en el edificio.
- La "Ley de Vivienda Justa" federal es una ley que hace que sea ilegal que un arrendador discrimine a un arrendatario comercial (o residencial) debido a su raza, origen, género, discapacidad, origen nacional, etc.

¡Pida ayuda! Si necesita ayuda para hablar con su arrendador, o tiene dificultades para entender su contrato de arrendamiento, o tiene un contrato de arrendamiento oral, o tiene otra pregunta sobre su contrato de arrendamiento, llámenos al **347-973-0945**.

## ¿QUÉ DEBE HACER SI RECIBE UN AVISO DEL ARRENDADOR CON RESPECTO AL AUMENTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO?

- ✓ Lea el aviso.
- ✓ Impugno la validez, exactitud o aplicabilidad de este aviso con fecha [mes/día/año]. Las demandas hechas en este aviso son inaplicables, inexactas, inválidas y/o erróneas.
- ✓ Busque este tipo de disposiciones en su contrato de arrendamiento:
  - Plazo y canon de arrendamiento: Las secciones de canon base y cronograma de su contrato de arrendamiento deben indicar el monto del canon de arrendamiento. El arrendador no puede cambiar esta cantidad a menos que el contrato de arrendamiento lo permita o a menos que su contrato de arrendamiento haya expirado y haya una nueva cantidad adeudada por permanecer más allá de su período de arrendamiento.
  - Ajuste del canon y canon adicional: Esta sección de su contrato de arrendamiento puede indicar si el arrendador puede aumentar su canon por cargos diferentes al canon base, por ejemplo, impuestos.
  - Opción de renovación: Verifique si hay algún cambio en su canon si renueva su contrato de arrendamiento.

**NO** firme y devuelva el aviso.

**NO** pague el monto del canon aumentado sin revisar su contrato de arrendamiento y buscar asistencia.

**NO** pague el monto del canon aumentado si no ha firmado una renovación del contrato de arrendamiento.

**NO** ignore el aviso.

Si necesita ayuda, llámenos al **347-973-0945**

## ¿QUÉ DEBE HACER SI SU NEGOCIO ESTÁ EN PROBLEMAS Y NO PUEDE PAGAR EL CANON?

- ✓ Considere sus metas:
  - ¿Quiero renegociar el valor del canon?
  - ¿Quiero subarrendar el espacio?
  - ¿Quiero ceder el contrato de arrendamiento?
  - ¿Quiero dar por terminado el contrato de arrendamiento?
- ✓ Busque este tipo de disposiciones en su contrato de arrendamiento:
  - Cesión, subarrendamiento y traspaso: Verifique si se le permite que alguien tome su lugar. ¿Tiene que obtener permiso de su arrendador? ¿Cuáles son sus responsabilidades restantes si cede?
  - Terminación: Busque esto para ver si se le permite terminar el contrato de arrendamiento y bajo qué circunstancias.
  - Entrega: Busque esto para determinar lo que debe hacer antes de salir de la propiedad.
  - Aviso: Determine si tiene que notificar a su arrendador y cuándo (¿Hay un período de tiempo en el que tiene que enviar el aviso?), cómo (¿El aviso debe ser por escrito?) y dónde (¿Hay una dirección específica para enviar avisos?) para hacer esto.
- ✓ Considere tener una discusión con su arrendador sobre la renegociación del contrato de arrendamiento o la creación de un plan de pago. Asegúrese de que cualquier acuerdo al que llegue con el arrendamiento quede por escrito.

**NO** deje de pagar el canon sin hablar con un abogado y su arrendador.

**NO** abandone el espacio sin hablar con un abogado.

Si necesita ayuda, llámenos al **347-973-0945**

## ¿QUÉ DEBE HACER SI RECIBE UN AVISO QUE DICE QUE HAY UN NUEVO ARRENDADOR?

- ✓ Lea el aviso. El nuevo arrendador no puede cambiar los términos de su contrato de arrendamiento existente sin negociar y acordar con usted enmendar el contrato de arrendamiento existente.
- ✓ Busque este tipo de disposiciones en su contrato de arrendamiento:
  - Cesión, subarrendamiento y traspaso: Los arrendadores generalmente tienen el derecho de vender la propiedad comercial, a menos que algo en el contrato de arrendamiento diga que el arrendador no puede hacerlo.
  - Derecho preferente: Esto le da la oportunidad de comprar potencialmente la propiedad antes de que el arrendador pueda venderla a otra persona. La disposición generalmente requiere que el arrendador le envíe un aviso de que la propiedad se está vendiendo. Puede ejercer su derecho preferente antes de que la propiedad se venda a otra persona.
- ✓ Pregunte si alguno de los arrendatarios comerciales vecinos ha recibido un aviso similar.
- ✓ ¡Salude a su nuevo arrendador!

**NO** firme y devuelva el aviso.  
**NO** deje de pagar el canon.  
**NO** acepte ningún término nuevo ni firme un nuevo contrato sin buscar ayuda.

¡Pida ayuda! Si necesita ayuda para hablar con su arrendador, o tiene dificultades para entender su contrato de arrendamiento, o tiene un contrato de arrendamiento oral, o tiene otra pregunta sobre su contrato de arrendamiento, llámenos al **347-973-0945**

## ¿QUÉ DEBE HACER SI NO PUEDE OPERAR SU NEGOCIO PORQUE HAY DAÑOS Y/O EL ARRENDADOR SE NIEGA A COMPLETAR LAS REPARACIONES NECESARIAS?

- ✓ Tome fotos y videos de todos los daños. Mantenga un registro de las fechas en que ocurrió el daño, cuándo notificó al arrendador y el tiempo que tardaron en comenzar y completarse las reparaciones.
- ✓ Notifique a su arrendador inmediatamente sobre los daños y cualquier condición insegura. Por lo general, no debe hacer reparaciones por su cuenta a menos que sea necesario por seguridad o en una emergencia. Asegúrese de guardar recibos y comprobantes, incluidas fotos y grabaciones.
- ✓ Busque este tipo de disposiciones en su contrato de arrendamiento:
  - Terminación: Esto, si está disponible, le da el derecho de terminar el contrato de arrendamiento bajo ciertas condiciones.
  - Incumplimiento: Esto explica lo que sucede si el arrendador incumple sus obligaciones.
  - Mantenimiento y reparaciones: Determina si usted o el arrendador son responsables de reparaciones específicas.
  - Goce pacífico: Esta disposición lo protege cuando el arrendador interfiere gravemente con su capacidad de usar la propiedad y lo obliga a cerrar su negocio o de otra manera no poder operarlo.
  - Ley de NY: Si el arrendador está creando condiciones que interrumpen o suspenden repetidamente los servicios esenciales, el arrendador puede estar violando la Ley de Acoso de Inquilinos No Residenciales (Non-Residential Tenant Harassment Law).
- ✓ Presente una queja ante una agencia de la Ciudad de Nueva York como el Departamento de Edificios y/o llame al 311 para averiguar dónde y cómo informar cualquier condición insegura o peligrosa.

**NO** ignore la situación.  
**NO** haga reparaciones sin informar al arrendador o haga reparaciones en violación del contrato de arrendamiento.  
**NO** olvide mantener registros, incluyendo fotografías y videos.  
Guarde todos los recibos.