



LEGAL ASSISTANCE TO MICROENTERPRISES PROJECT (LAMP)

4920 N. IH-35
Austin, Texas 78751
Telephone (512) 374-2700
FAX (512) 447-3940 TDD (512) 417-8682
TOLL FREE 1-800-369-9270

La Empresa Inquilina: Temas Legales de Contratos de Arrendamiento Comerciales para Pequeñas Empresas

Escrito y trasladado por: Andrea Beleno

1. ¿Qué es un contrato de arrendamiento - cuándo necesitaría uno?

Un contrato de arrendamiento es el contrato entre usted y su propietario. Cualquier tiempo que usted paga renta a un propietario para un espacio donde usted puede tener su negocio, usted debe tener un acuerdo **escrito** de arrendamiento.

Un acuerdo del arrendamiento puede ser para un término corto o a largo plazo; puede ser escrito o oral. Pero, un contrato de arrendamiento para más de un año tiene que ser en escrito para ser legalmente ejecutable. Los contratos de arrendamiento a veces hablan de un "lessor" y un "lessee." El "lessor" es el propietario y el "lessee" es el inquilino.

2. ¿Qué debo buscar yo en un arrendamiento comercial?

Un contrato de arrendamiento comercial escrito debe identificar al propietario; asegurese que el propietario actualmente es el dueño de la propiedad que usted va a arrendar, o que la persona tiene la autoridad para firmar el contrato de arrendamiento a favor del dueño de la propiedad. El contrato de arrendamiento también le debe identificar como el inquilino. Si su negocio esta organizado como una corporacion, LLC o asociación, debe firmar el contrato de arrendamiento a favor de la entidad en lugar de como un individual.

El contrato de arrendamiento debe indicar claramente la fecha que empieza y la fecha que termina el arrendamiento. Tambien debe indicar cual es el término, o la longitud, del arrendamiento. Como inquilino, usted será responsable del la renta entera debida para el

término completo del arrendamiento aunque usted se mueva o falle el negocio. Los contratos de arrendamiento indican generalmente la cantidad de renta, mensualmente, y indican cuándo la renta se debe pagar. Fijese en como se calcula la renta! Unos contratos de arrendamiento requieren que usted pague una porción de sus ganancias como renta adicional.

Se debe poder identificar el espacio que usted estará arrendando de la cara del contrato de arrendamiento. Si usted alquila un edificio entero, debe ser identificado por la descripción legal de la propiedad. Si usted alquila una porción de un edificio, una inspección, mapa, o dibujo, (especialmente en un lugar que tiene paredes movibles), debe ser conectado al arrendamiento, y el contrato debe decir cuantos pies cuadrados usted va a alquilar.

Fijese en las limitaciones que el contrato de arrendamiento pone en su uso del espacio; las restricciones del propietario en el tipo del uso permitido en un espacio rentado son generalmente ejecutibles. Si el contrato de arrendamiento no dice nada acerca del uso del espacio, usted lo puede usar para cualquier propósito legal. Ningún contrato de arrendamiento ni el propietario le pueden dar el derecho de utilizar el espacio para algo que se prohíbe bajo las regulaciones de zona. ¡Contacte a su departamento local de edificios/zonas antes de firmar el arrendamiento!

3. ¿Quién debe firmar el arrendamiento?

Este seguro que la persona, la asociación o la corporación denominada como propietario es el dueño de la propiedad. Si usted tiene cualquiera duda pida ver una póliza de seguros o el título para verificar el dueño de la propiedad. Si el edificio es poseído por un individuo, esa persona o un agente oficial debe firmar el contrato de arrendamiento. Si el edificio es poseído por una entidad de negocio, este seguro que la persona que firma el contrato de arrendamiento tiene la autoridad para firmar para la entidad.

Si usted esta tratando con un agente de renta que estará negociando el contrato de arrendamiento y firmandolo a favor del dueño, pida confirmación escrita del dueño que el agente tiene la autoridad para firmar el contrato de arrendamiento.

Antes que usted firme el contrato de arrendamiento como un individuo o como un socio, sepa que usted será personalmente responsable para pagar la renta aunque su negocio se encuentre con problemas financieros. Si usted firma una garantía personal, usted se hace personalmente responsable de la deuda, y su propiedad personal pueden estar a riesgo.

4. ¿Puedo negociar yo los términos del arrendamiento?

Típicamente usted será presentado con un contrato de arrendamiento preparado por el propietario o por el abogado del propietario. Como estos términos típicamente favorecen al propietario, consideralo el punto para empezar negociaciones. Usted tiene dos metas, tener un contrato de arrendamiento favorable y tener una relación buena con su propietario.

Para eliminar tanto favor al propietario en un contrato de arrendamiento, pida tratamiento igual para usted y para el propietario. Si el contrato de arrendamiento requiere que usted cure un defecto dentro de 10 días, pida lo mismo para defectos del propietario. Si usted es requerido a pagar los gastos de abogado del propietario a imponer el contrato de arrendamiento, pregunta que su propietario haga lo mismo para usted.

Algunos otros asuntos que usted puede querer negociar e incluir en su arrendamiento escrito:

- qué servicios del propietario que forman parte del acuerdo de arrendamiento;
- los términos del derecho del propietario para entrar su espacio;
- qué tipos de signos usted es permitido poner;
- los términos y las horas de su acceso a las áreas comunes del edificio;
- quien pagará, y en qué proporción, los gastos de la propiedad (utilidades, teléfono, computadora, internet, seguro, impuestos, mantenimiento, reparaciones, limpieza, servicio de basura, seguridad, etc.)

Este seguro que esta de acuerdo con los términos que cubren quien va a pagar los impuestos de la propiedad, las utilidades; quien es responsable por el mantenimiento del edificio, mantenimiento de su espacio, reparación de plomería, sistemas eléctricos y mecánicos, los servicios de limpieza, la limpieza de ventanas, servicio de basura, el cuidado del paisaje, y mantenimiento del estacionamiento; cualquiera opción de comprar el edificio; circunstancias donde la renta se podra retener, etc. ¡No firme un contrato de arrendamiento a menos que usted este de acuerdo con *todos* los términos!

Lea la sección del contrato de arrendamiento que gobierna subarrendar. Subarrendar es cuando usted encuentra a otro que asuma su contrato de arriendo; y siempre requiere el consentimiento escrito del propietario. Aunque usted subarrende, quedará responsable por la conformidad con el arrendamiento. Los derechos de subarrendar se deben deletrear en el contrato de arrendamiento, pida que el propietario concuerda en no retener desrazonablemente consentimiento al subarrendamiento.

5. ¿Qué si tengo un problema con mi propietario?

Si usted tiene una disputa con su propietario, primero lea con cuidado su contrato de arrendamiento; puede contener una cláusula que gobierna cómo la disputa se debe resolver. ¡Esté seguro documentar su disputa! Ponga todas sus quejas en escrito, y entregalo al propietario en persona o por correo certificado, con recibo de regreso. Siempre mantenga una copia de sus cartas para usted mismo.

Bajo la ley de Tejas, el propietario no puede cortar las utilidades ni sacar su propiedad del espacio arrendado a menos que sea para reparaciones o en una emergencia. Un propietario comercial puede excluir el inquilino de la propiedad para hacer reparaciones a la propiedad, por abandono de la propiedad, o por falta de pagar la renta. Si una exclusion ocurre, el propietario debe dejar una nota diciendo donde usted puede obtener la llave durante horas de oficina regulares. Si el propietario no cumple con la ley, usted

puede obtener una orden de la corte para volver a entrar en su espacio, y el propietario podra tener que pagar penalidades por no cumplir con la ley.

Un depósito de seguridad no es un sustituto para la renta. El propietario debe regresarle el depósito de seguridad 60 días después de la fecha que usted sale de la propiedad y le proporciona nota al propietario de una dirección para que le mande el depósito. El propietario puede descontar gastos para reparar los daños que usted causa del depósito de seguridad, pero no para "desgaste" normal. Si las deducciones se hacen, el propietario los debe justificar con una "lista detallada" dentro de 60 días. Si el propietario no cumple con la ley, usted puede obtener una orden de la corte para recuperar su depósito, y el propietario podra tener que pagar penalidades por no cumplir con la ley.

El proyecto de asistencia legal para microempresas (LAMP) provee servicios legales gratis para residentes de la area de servicio de Texas RioGrande Legal Aid, de bajo ingreso, para que empiezen o sostengan un negocio pequeño. LAMP provee consejo legal y asistencia sobre las leyes que pueden afectar negocios, incluyendo, formacion, contratos, empleo, impuestos, leyes de seguridad y salud, contratos de arriendo comerciales, y leyes de prestamos. Para completar una aplicacion, llame: 1-888-988-9996, y especifique que quiere servicios de microempresa.

RECURSOS ADICIONALES:

Texas Property Code Title 8, Chapter 93: Commercial Tenancies: Landlord-Tenant
internet: <http://www.capitol.state.tx.us/statutes/pr.toc.htm>