

Tengo una controversia con mi arrendador. ¿Qué procede en este caso? Revise su contrato de arrendamiento para saber si este indica cómo deben resolverse las controversias. Guarde un registro del problema y copias de cualquier carta o recibo relacionados.

- **Bloqueos:** Su arrendador puede bloquearle la entrada por no pagar la renta o por abandonar la propiedad. Si el bloqueo es por falta de pago, el arrendador debe colocar un aviso por escrito en la puerta del frente con la información de contacto de la persona o de la compañía que puede proporcionar una nueva llave durante horario hábil normal. Usted debe pagar la renta en mora para obtener la llave. Los bloqueos también pueden hacerse por remodelación, construcción, reparaciones o en caso de una emergencia.
- **Depósitos de garantía:** El depósito de garantía es un pago independiente de su renta y usted no puede usarlo como un sustituto de la renta. Su arrendador debe reembolsarle su depósito de garantía dentro de un plazo no mayor a 60 días después de su traslado o de la fecha en que usted proporcione su nueva dirección. Su arrendador no puede hacer deducciones por el desgaste y uso normal de la propiedad arrendada. Se pueden hacerle deducciones por los daños que usted o sus clientes puedan haber ocasionado, incluso por daños que puedan haber sido causados por retirar su equipo en el traslado. Si se hacen deducciones por reparaciones, su arrendador debe proporcionar una lista detallada de cada reparación, el costo y el saldo restante del depósito, si hubiera. Si su arrendador no reembolsara su depósito de garantía, usted puede entablar una demanda ante un tribunal de justicia (tribunal de reclamaciones menores) por el reembolso, junto con las costas judiciales y los costos.

¿Cómo puedo rescindir mi contrato de arrendamiento? Lea la cláusula de cancelación en su contrato de arrendamiento. Si usted rescinde el contrato de arrendamiento anticipadamente, usted es responsable por el saldo del pago de arrendamiento. Por ejemplo, si el término del arrendamiento es de un año y usted se retira después de cinco meses, usted podría ser responsable por los siete meses restantes de renta, o sea el saldo del término del arrendamiento. Considere negociar un término de arrendamiento más corto hasta que usted esté seguro de que se quedará.

Si desocupo la propiedad, ¿puede mi arrendador quedarse con mi equipo? Depende de los términos de su contrato de arrendamiento. También depende de si el equipo se considera un *elemento fijo como parte del negocio* o una *mejora*.

- **Los elementos instalados como parte del negocio** son cosas que usted compró, instaló o sujetó al sitio para propósitos comerciales (por ejemplo, mostradores, letreros u otro equipo). Un elemento instalado como parte del negocio puede retirarse si: 1) es necesario para su negocio; 2) puede retirarse sin dañar la propiedad; y 3) usted lo retira oportunamente. Si usted desocupa y deja artículos propios, tiene 60 días a partir de la fecha en que el arrendador almacena la propiedad (ya sea en ese sitio o en otra ubicación) para reclamarlos. Si no lo hace, los artículos se consideran abandonados y el arrendador tiene la libertad de venderlos o disponer de ellos. El arrendador debe enviar una carta por correo postal certificado a su última dirección conocida notificándole de la fecha límite.
- **Las mejoras** incluyen propiedad que está adherida al suelo en forma más permanente, como un cuarto de almacenamiento o cerca construidos en la propiedad. Las mejoras generalmente permanecen en la propiedad del arrendador, aún si usted instaló la mejora. Si usted no está seguro de si es un elemento fijo o una mejora, consulte a un abogado antes de retirarlo.

¿Debo firmar el contrato de arrendamiento con mi nombre? Si usted pertenece a una sociedad, LLC o corporación, debe firmarlo en nombre de la empresa, no como persona individual. Si usted es un propietario único (no incorporado), debe firmarlo como persona individual. Si firma como persona individual, usted acuerda ser responsable personalmente del pago de la renta y otros gastos de conformidad con el contrato de arrendamiento; si lo hace de la otra manera, la entidad comercial es la responsable.

¿Tiene que hacerse el contrato de arrendamiento por escrito? No, pero es casi imposible proteger sus derechos legales si no existe un contrato de arrendamiento por escrito. Si el acuerdo de arrendamiento no está por escrito o ha expirado, el término del arrendamiento se considera automáticamente de mes a mes. Esto significa que usted podría ser obligado a desocupar con un aviso a corto plazo. Además, un contrato de arrendamiento por un término más largo de un año debe hacerse por escrito para hacerse valer. En resumen: Si desea proteger sus derechos legales y evitar controversias futuras con su arrendador, ¡obtenga un contrato de arrendamiento por escrito y firmado!

¿Puedo negociar los términos de un arrendamiento comercial? Sí. Un arrendamiento es un contrato y sus términos son negociables. El "formulario" de arrendamiento del arrendador favorece al arrendador; usted no tiene que aceptar todos los términos como se hayan escrito. En lugar de ello, considere el formulario de arrendamiento como punto de partida para las negociaciones. Haga cambios directamente sobre el formulario de arrendamiento, tachando o agregando los textos que desea. Usted y su arrendador deben colocar sus iniciales junto a cada cambio acordado. Los puntos importantes a negociar incluyen:

- la *duración o término* del contrato de arrendamiento;
- el monto de la *renta*, cuándo se vence y dónde hay que pagarla;
- si se requieren *depósitos*;
- *servicios públicos y mantenimiento*, incluidos los servicios de limpieza;
- términos de acceso a *áreas comunes*, incluidos los sanitarios;
- si se le permite *subarrendar*;
- si existen *restricciones* sobre el tipo de negocios que se permiten y
- el tipo de *letreros* y publicidad dentro y fuera del edificio.