EL ACOSO DE PARTE DE PROPIETARIOS COMERCIALES

¡CONOZCA SUS DERECHOS!

La Ciudad de Nueva York aprobó una ley nueva que protege a los inquilinos comerciales contra el acoso por parte de los propietarios. Usted podría tener derecho a ciertos remedios si el propietario comete cualquiera de los siguientes actos con la intención de desalojarlo del local o de que renuncie o suspenda sus derechos protegidos bajo el contrato de arrendamiento o bajo la legislación vigente:

- Usa fuerza física o amenaza con usar fuerza física contra usted, sus empleados, sus subarrendatarios o sus clientes.
- Causa interrupciones repetidas o de largo plazo o discontinua uno o más servicios esenciales (por ejemplo, la electricidad, agua o calefacción).
- Interrumpe o discontinua un servicio esencial que interfiere sustancialmente* con su negocio.
- Repetidamente inicia frívolos procedimientos judiciales en su contra, sus empleados, sus subarrendatarios (si los tiene) o sus clientes.
- Remueve sus pertenencias o las de sus empleados, subarrendatarios o clientes del local que alquila.
- Remueve la puerta de entrada o la cerradura, haciendo la cerradura inoperable, o si cambia la cerradura sin darle una llave nueva al inquilino (a menos que se haga con el propósito de realizar alguna reparación legítima o reemplazar la puerta o la cerradura).
- Impide que usted, sus empleados, sus subarrendatarios o sus clientes entren al local alquilado (a menos que tenga una emergencia legítima o este haciendo construcción o reparaciones, y el propietario actuó de buena fe).
- Comienza construcciones innecesarias o reparaciones en el local o cerca del local que interfiere sustancialmente* con su negocio.
- Repetidamente realiza acciones que interfieren sustancialmente* con la comodidad, paz y tranquilidad suya, de sus empleados, subarrendatarios o sus clientes.

**Que significa "Interferencia sustancial"?*	*Depende de los hechos y las circunstancias de su situación. Si usted no puede llegar a un acuerdo con su propietario por sus propios medios, el tribunal tendrá que decidir si hubo una interferencia sustancial.*

¿CUALES SON SUS REMEDIOS?

Si su propietario comete cualquiera de los actos o faltas arriba escritas, usted podría tener derecho a:

Una orden de restricción en contra del propietario por su conducta ilegal.
Indemnización que van desde $1,000 a $10,000.
Honorarios razonables de abogados y costas legales.

** Solo usted, <u>en calidad de inquilino bajo su contacto de arrendamiento,</u> tiene el derecho y los remedios discutidos en este folleto.

¿QUE NO CONSTITUYE ACOSO?

Si su propietario comete algunos de estos actos, no constituye acoso:

- Su propietario le sube la renta cuando usted renueva su contrato de arrendamiento comercial.
- Su propietario legalmente termina su contrato de arrendamiento comercial o se niega renovar o extender el contrato de arrendamiento.
- Su propietario legalmente vuelve a entrar y tomar posesión de los locales alquilados.

Arrendamiento Comercial: Hacer y No Hacer

Lo que debe hacer:

- ✓ Identifique lo que su negocio necesita en un espacio y la renta que se puede permitir.
- ✓ Trabaje con profesionales (corredores y representantes de inquilinos, abogados, arquitectos e ingenieros).
- ✓ Considere la complejidad, el costo y la duración de la construcción al decidir la fecha de inicio del plazo del arrendamiento.
- ✓ Determine si su negocio necesitará licencias o permisos especiales para operar.
- ✓ Verifica el Certificado de ocupación del espacio para asegurar el tipo de uso de su negocio es permitido.
- ✓ Asegure que su negocio tiene una estructura empresarial formada.
- ✓ Negocie un plazo de arrendamiento que garantice la opción de renovar.
- ✓ Calcule la cantidad de renta adicional que necesitará pagar (incluyendo impuestos inmobiliarios y servicios públicos potenciales).
- ✓ Negocie y firme una "garantía de buen chico" para limitar su responsabilidad contractual.
- ✓ Compre un seguro.
- ✓ Sea claro sobre las obligaciones contractuales de cada parte de la construcción y renovación del espacio.
- ✓ Considere sus derechos para subarrendar y ceder su arrendamiento.

Lo que NO debe hacer:

- ✖ Firme un contrato de arrendamiento sin consultar un abogado o entender sus responsabilidades.
- ✖ Dependa de la explicación del corredor o propietario sobre los términos del arrendamiento.
- ✖ Cuente con un acuerdo verbal o carta de intención.
- ✖ Confíe en que el propietario conoce los usos y restricciones permitidos del espacio.
- ✖ Acepte un uso limitado del espacio que no cubre el uso deseado de su negocio.
- ✖ Firme el arrendamiento sin intentar de negociar términos más ventajosos para su negocio.
- ✖ Firme el arrendamiento en su propio nombre sin condiciones.
- ✖ Asume que el propietario está obligado de realizar reparaciones o suministrar calefacción, agua, electricidad u otros servicios públicos.

¿A QUIÉN DEBE CONTACTAR DESPUÉS DE LOCALIZAR UN ESPACIO POTENCIAL?

- ✓ Un arquitecto,
- ✓ Un contratista,
- ✓ Un corredor de seguros, y
- ✓ Un abogado.

Para más información, consulta la Guía Completa de Arrendamiento Comercial el la Ciudad de Nueva York.
Visite al nyc.gov/sbs y seleccione "**Acerca de**" → "**Noticias e Informes**"→ "**Publicaciones e informes**"

Para más información sobre ayuda legal gratuito para inquilinos comerciales:

- Llame al **(347) 521-5729**
- Contacte al **lease@volsprobono.org**