

## Servicios Legales de Bet Tzedek

# Guía Informativa para Arrendatarios Comerciales que Enfrentan Procedimientos de Evicción

Incluye Información sobre Protecciones por el  
COVID-19 en el Condado de Los Ángeles



Preparado Utilizando Información del Departamento de Protección al Consumidor y Asuntos Comerciales y la Fundación Legal Aid de Los Ángeles (“Defensa de Evicción: Proceso Legal y Guía de Recursos” preparada por la Fundación Legal Aid de Los Ángeles en julio de 2017)

## Índice (de click en cada sección para ir a la sección)

Servicios Legales de Bet Tzedek e Introducción a esta Guía Informativa.....	2
<b>PARTE 1: Protecciones por el Covid-19 en el Condado de LA.....</b>	<b>4</b>
Guía Rápida: Que HACEN y que NO HACEN las Protecciones del Condado de LA.....	5
Paso 1: ¿Su Propiedad Comercial Está Ubicada en el Condado de Los Ángeles? .....	6
Paso 2: Determine sus Derechos en Base a Dónde Vive (página 1 de 2) .....	7
Paso 2: Determine sus Derechos en Base a Dónde Vive (página 2 de 2) .....	8
Paso 3: Ejercer Adecuadamente sus Derechos (página 1 de 2).....	10
Paso 3: Ejercer Adecuadamente sus Derechos (página 1 de 2).....	11
<b>PARTE 2: El Sistema Judicial.....</b>	<b>12</b>
¿Qué Pasa si Recibo Documentos judiciales? .....	13
Cómo Llenar el Formato de Respuesta.....	14
Cómo Notificar y Presentar el Formato de Respuesta .....	15
¿Qué Pasa Después de que He Presentado una Respuesta?.....	16
Comparecer ante el Tribunal .....	17
¿Debería Llegar a un Acuerdo? .....	18
El Proceso del Juicio.....	19
Preparación para el Juicio .....	20
Presentando su Caso (página 1 de 3) .....	21
Presentando Su Caso (página 2 de 3).....	22
Presentando Su Caso (página 3 de 3).....	23
Resolución del Tribunal.....	24
Notificación Final de Desalojo .....	25
Cómo Recuperar sus Pertenencias.....	26
Más Información Sobre Recursos Legales: Mediación .....	27
Más Información Sobre Recursos Legales: Servicios de Autoayuda .....	28
<b>PARTE 3: Negociando su Arrendamiento .....</b>	<b>29</b>
Términos y Recomendaciones de Negociación Importantes en Arrendamientos Comerciales (página 1 de 5).....	30
Términos y Recomendaciones de Negociación Importantes en Arrendamientos Comerciales (página 2 de 5).....	31
Términos y Recomendaciones de Negociación Importantes en Arrendamientos Comerciales (página 3 de 5).....	32
Términos y Recomendaciones de Negociación Importantes en Arrendamientos Comerciales (página 4 de 5).....	33
Términos y Recomendaciones de Negociación Importantes en Arrendamientos Comerciales (página 5 de 5).....	34

## Servicios Legales de Bet Tzedek e Introducción a esta Guía Informativa

Bet Tzedek (en hebreo significa “Casa de la Justicia”) ha proporcionado servicios legales gratuitos a las comunidades desatendidas de Los Ángeles por más de 45 años. Con décadas de experiencia abogando por la justicia económica para los trabajadores de bajos salarios, en 2016 ampliamos nuestro alcance al lanzar un programa de Desarrollo de Pequeñas Empresas (SBD, por sus siglas en inglés) para fortalecer de manera proactiva la base económica de las comunidades desatendidas al brindar educación y servicios legales gratuitos a propietarios de pequeñas empresas con ingresos bajos a moderados, con un enfoque en mujeres, discapacitados, veteranos, inmigrantes, hablantes limitados de inglés, LGBTQ y propietarios de empresas BIPOC. .

El programa SBD de Bet Tzedek ayuda a los propietarios de pequeñas empresas con sus problemas legales relacionados con su negocio mientras buscan iniciar, mantener o hacer crecer su negocio. Nuestros servicios son gratuitos para aquellos que califiquen según nuestros criterios de elegibilidad..

**El primer paso para evaluar si puede recibir estos servicios gratuitos es completar nuestra solicitud utilizando este enlace:**

<https://www.bettzedek.org/our-services/justiceforworkers/smallbusiness/>

¡Una vez que la complete alguien de Bet Tzedek lo contactará!

---

### **Introducción a esta Guía**

Esta Guía pretende ayudar a arrendatarios comerciales el navegar las Protecciones de Arrendatarios Comerciales por el COVID-19 del Condado de Los Ángeles (“Protecciones”) dispuestas por el Condado como respuesta a la pandemia del COVID-19. El Condado de LA (y otras ciudades incorporadas dentro del Condado) adoptaron Protecciones para ayudar a arrendatarios comerciales que cumplan con ciertos requisitos y no puedan pagar la renta en su totalidad debido a problemas financieros relacionados con el COVID-19.

Las Protecciones son retroactivas al 4 de marzo de 2020 y han sido prorrogadas al 31 de enero de 2022. Hasta esta fecha límite, los arrendatarios

comerciales no pueden ser desalojados por el incumplimiento de pago de renta debido a problemas financieros causados por el COVID-19.

Favor de notar que estas Protecciones pueden no impedir que su arrendador presente una acción de retención ilícita para intentar desalojarlo, pero proporcionan una defensa afirmativa que puede utilizar para defenderse en un juicio.

---

### **¿Cómo se Organiza esta Guía?**

En la Parte 1, esta Guía explica como saber si es elegible para aprovechar las Protecciones de COVID-19 y como ejercer sus derechos en base a donde vive.

En la Parte 2, esta Guía contiene información sobre que esperar del proceso de retención ilícita y cualquier comparecencia ante un Tribunal que puede estar obligado a realizar, incluyendo argumentar su caso y posibles defensas de COVID-19. El final de la Parte 2 incluye información sobre servicios de mediación del Condado, así como servicios de autoayuda ofrecidos en diversos tribunales.

En la Parte 3, esta Guía tiene información sobre negociar su arrendamiento en cualquier circunstancia, incluyendo si usted se ha visto afectado por el COVID-19.

---

### **Exención de Responsabilidad**

Tenga en cuenta que esta Guía solo proporciona información general. No proporciona asesoría legal o constituye una relación abogado-cliente. El contenido de esta guía es solo para fines informativos. Esta guía es actual al 1 de diciembre de 2021. Debido a que las leyes y procedimientos legales están sujetas a cambios frecuentes e interpretaciones distintas, no podemos asegurar que la información en esta guía es actual en la fecha en la que la use, ni seremos responsables por cualquier uso que le dé. Esta guía no constituye asesoría legal y no debe ser utilizada como tal. Se insta a las personas que lean esta guía que busquen actuar en base a la información contenida en la presente que busquen asesoría independiente de abogados en relación a sus circunstancias específicas.

## **PARTE 1: Protecciones por el Covid-19 en el Condado de LA**

Esta parte de la Guía tiene información sobre las Protecciones por el COVID-19.

- Primero, hay una Guía Rápida sobre lo que hacen y no hacen las Protecciones por el COVID-19 del Condado de Los Ángeles.
- Después hay información para ayudarle a aprovechar las protecciones si es elegible, al seguir los siguientes tres pasos:

**Paso 1: Determinar si su propiedad se encuentra en el Condado de LA y si su ciudad tiene sus propias protecciones por el COVID-19 para arrendatarios comerciales.**

**Paso 2: Determinar sus derechos en base a dónde vive.**

**Paso 3: Ejercer adecuadamente dichos derechos.**

## Guía Rápida: Que HACEN y que NO HACEN las Protecciones del Condado de LA

Proporcionan a los arrendatarios comerciales una defensa afirmativa si su arrendador presenta una acción de retención ilícita (procedimiento de evicción) ante los tribunales

No impiden que su arrendador presente una acción de retención ilícita ante los tribunales ni significa que usted no tendrá que comparecer ante un tribunal para defenderse.

Permiten el alivio temporal del pago de renta debido a problemas financieros causados por el COVID-19 si cumple con ciertos criterios.

NO eliminan su obligación de pagar renta no pagada devengada durante el periodo de Protecciones

Proporcionan protecciones si presenta una notificación y evidencia adecuada a su arrendador de sus problemas financieros causados por el COVID-19

NO proporcionan automáticamente protecciones si no notifica a su arrendador dentro de los 7 días siguientes al día de pago de la renta.

Aplican a arrendatarios comerciales con negocios en el Condado de LA (sin importar la ciudad en la que esté su negocio

NO aplican a arrendatarios comerciales con más de 100 empleados, negocios multinacionales y compañías que cotizan en bolsa.

Impiden que los arrendador desalojen a los arrendatarios por el incumplimiento en el pago de la renta debido al COVID-19 si usted ejerce correctamente sus derechos conforme a las Protecciones.

NO aplican en casos donde la evicción se basa en motivos de salud y seguridad pública (no relacionados a COVID-19).

## Paso 1: ¿Su Propiedad Comercial Está Ubicada en el Condado de Los Ángeles?

Para verificar si su propiedad comercial está ubicada en el Condado de Los Ángeles, usted puede visitar el sitio web del Registro del Condado de Los Ángeles:

<https://lavote.net/apps/precinctsmaps>

Seleccione la opción “Búsqueda de Distrito por Dirección.”

Luego escriba su número y nombre de calle (excluyendo tipos de calle, como calle, boulevard o avenida) y de clic en “enviar”.

Una vez que de clic en su dirección, el cuarto link debería llevarlo al sitio web del Condado de Los Ángeles.

**No importa donde se ubique su propiedad comercial dentro del Condado de Los Ángeles, las protecciones del Condado le aplican.**

*Si su propiedad comercial está ubicada en el Condado de Los Angeles, vea la siguiente página.*

Los Angeles County Registrar-Recorder/County Clerk

VOTING & ELECTIONS RECORDS COUNTY CLERK

### Precincts Maps Application

Use this application to look up your district and precinct maps.

District Map Look Up by Address

**District Map Look Up by Address**

**Home Number**  
3250  
House number of the residence address (no fraction).

**Street Name**  
Wilshire  
Do not include street type (ave., st., blvd., etc.)

Submit Reset

Los Angeles County Registrar-Recorder/County Clerk

VOTING & ELECTIONS RECORDS COUNTY CLERK

### Precincts Maps Application

Use this application to look up your district and precinct maps.

District Map Look Up by Address

**Select Address**

- 34TH US CONGRESSIONAL
- 24TH ST SENATE
- 53RD STATE ASSEMBLY
- 2ND SUPERVISORIAL
- 3RD BOARD OF EQUALIZATION
- CITY OF LOS ANGELES
- CITY OF LOS ANGELES 10TH COUNCIL
- LOS ANGELES COMMUNITY COLLEGE
- LOS ANGELES UNIFIED SCH
- LOS ANGELES USD-BD EDUCATION 2
- METROPOLITAN WATER DIST SO CAL
- L A COUNTY WEST VECTOR CONTROL
- METRO TRANSPORTATION
- L A COUNTY FLOOD CONTROL

## Paso 2: Determine sus Derechos en Base a Dónde Vive (página 1 de 2)

### ÓRDENES DE PROTECCIÓN DEL CONDADO DE LA VS DE LAS CIUDADES DE LA

Esta Guía pretende ayudarle a interpretar las Protecciones del Condado de LA. Puede revisar la Resolución y Lineamientos del Condado de LA en el sitio web de Protección al Consumidor y Asuntos Comerciales.

Desde el 1 de septiembre de 2020 las Protecciones del Condado de LA se establecieron como el nivel base de protecciones que un arrendatario comercial puede recibir del Condado de LA.

**Algunas ciudades tienen sus propias ordenanzas locales que pueden ofrecer protecciones más amplias para arrendatarios comerciales.** Las órdenes de moratoria de evicción de la ciudad pueden diferir de las Protecciones del Condado en muchas formas, incluyendo el proporcionar periodos distintos para notificar a arrendatarios de una incapacidad de pagar o de hacer pagos de renta diferidos una vez que venza el periodo de moratoria.

Si tiene dudas sobre que Protecciones seguir, al menos siga las Protecciones del Condado de LA (las protecciones mínimas para todos los arrendatarios comerciales en el Condado de LA).

### Esta tabla establece las protecciones base conforme a la Ordenanza del Condado de LA:

Fecha de Vencimiento de la Moratoria	Número de Empleados	Fecha de Notificación	Carta Certificando la Incapacidad de Pagar Renta	Evidencia Adicional de Problemas Financieros	Periodo de Pago (a partir del final del vencimiento de la Moratoria)
31 de enero de 2022	1-9	Dentro de los 7 días siguientes a la fecha del pago de renta.	Requerida	No Requerida	12 meses
31 de enero de 2022	10-99	Dentro de los 7 días siguientes a la fecha del pago de renta	Requerida	Requerida: Vea la Guía siguiente	6 meses
31 de enero de 2022	100-499 *Pueden tener protecciones bajo la Ordenanza de la Ciudad de LA)	N/A	N/A	N/A	N/A

*La siguiente página tiene información sobre las ordenanzas locales.*



## Paso 2: Determine sus Derechos en Base a Dónde Vive (página 2 de 2)

**Haga clic en el siguiente enlace para obtener orientación sobre la ordenanza local de su ciudad:**

- [Baldwin Park](#)
- [Beverly Hills](#)
- [Los Ángeles \(Ordenanza No.186585 y Ordenanza No. 186606\)](#)
- [Lynwood](#)
- [Manhattan Beach](#)
- [Maywood](#)
- Monrovia ([Residencial](#) y [Comercial](#))
- [Pasadena](#)
- [Pico Rivera](#)
- [San Marino \(ORDENANZA NO. 20-O-1362-U pg. 226\)](#)
- South El Monte ([ORDENANZA NO. 1244-U](#), modificación: [ORDENANZA NO. 1249-U](#))
- [Culver City](#)
- [Downey](#)
- [Gardena](#)
- [Glendale](#)
- [Rosemead](#)
- [Westlake Village \(modificación\)](#)

- [Whittier](#)

## Paso 3: Ejerza Adecuadamente sus Derechos (página 1 de 2)

### IMPACTO FINANCIERO

- Determine si su negocio ha sufrido un impacto financiero debido al COVID-19 que haya afectado su capacidad de pagar puntualmente la renta a su arrendador.  
**Los impactos financieros pueden incluir:**
  - (1) Pérdida substancial de ingresos del hogar causada por la pandemia del COVID-19;
  - (2) Pérdida de ingresos o negocios debido a cierres de negocios;
  - (3) Incremento de costos, disminución de ingresos u otras razones similares que impacten la capacidad de un Arrendatario de pagar renta;
  - (4) Pérdida de horas de trabajo compensables, sueldos o despidos;

### NOTIFICACIÓN

- Los Arrendatarios Comerciales deben notificar a su arrendador de su incapacidad de pagar renta **dentro de los siete (7) días siguientes al pago de la renta**, salvo que existan circunstancias extenuantes.
- Los arrendatario con nueve (9) empleados o menos pueden autocertificar su incapacidad de pagar la renta a su arrendador, de forma oral o por escrito. No se requiere documentación adicional.
- Los arrendatarios con diez (10) o más, pero no más de cien (100) empleados deben proporcionar documentación y evidencia por escrito que demuestre su incapacidad de pagar renta debido a problemas financieros causados por el COVID-19 a su arrendador (ver siguiente sección para ver ejemplos). Si pueden hacerlo, se exhorta a los Arrendatarios a pagar renta parcial mientras las Protecciones están en vigor para reducir el monto que adeudarán una vez que venza la moratoria.

### EVIDENCIA DE PROBLEMAS FINANCIEROS

- Para arrendatarios que necesitan proporcionar más evidencia de los impactos financieros y no pueden "autocertificar" sus problemas (arrendatarios con 10 o más empleados), las Protecciones proporcionan **ejemplos del tipo de documentación que dichos arrendatarios deberán presentar** a su arrendador:
  - (1) Estados bancarios antes y después de la pandemia del COVID-19;
  - (2) recibos de venta brutos antes y después de la pandemia del COVID-19;
  - (3) evidencia de aumento de gastos antes y después de la pandemia del COVID-19; y
  - (4) órdenes de funcionarios de salud federales, estatales y municipales aplicables que demuestren restricciones a actividades comerciales aplicables al arrendatario.

## Paso 3: Ejerza Adecuadamente sus Derechos (página 1 de 2)

### PAGO DE LA RENTA

- Las Protecciones para Arrendatarios por el COVID-19 del Condado NO SON una cancelación de la renta no pagada devengada durante el periodo de Moratoria o Protecciones.
- Los arrendatarios con nueve (9) o menos empleados tendrán hasta **doce (12) meses** después del vencimiento de las Protecciones para Arrendatarios por el COVID-19 para pagar cualesquier pagos adeudados.
- Los arrendatarios con diez (10) o más, pero no más de cien (100) empleados tendrán hasta **seis (6) meses** después del vencimiento de las Protecciones para Arrendatarios por el COVID-19 para pagar cualquier renta adeudada en pagos iguales, salvo que se acuerde lo contrario con el arrendador.
- Se exhorta a los arrendatarios y arrendadores el acordar un plan de pagos durante y después del vencimiento del periodo de Protecciones. (Para consejos sobre como negociar su arrendamiento con su arrendador, ver la Parte 3 de esta Guía.)

### OBLIGACIONES IMPORTANTES DE ARRENDADORES

- Los Arrendadores deben seguir cierto protocolo conforme a las Protecciones. Si su arrendador viola algunos de estos requisitos, puede citar esto en su defensa en una acción de retención ilícita/evicción:
  - (1) Los Arrendadores deben proporcionar a Arrendatarios con nueve (9) o menos empleados una copia de sus derechos conforme a las Protecciones dentro de los diez (10) días siguientes a la entrega de una notificación de incumplimiento de pago.
  - (2) Los Arrendadores deben aceptar una autocertificación de Arrendatarios como una forma válida de notificación de Arrendatarios con nueve (9) empleados o menos (Ver más adelante los requisitos de documentación para Arrendatarios con más de nueve (9) empleados).
  - (3) Los Arrendadores tienen prohibido molestar o intimidar a los Arrendatarios que ejerzan sus derechos bajo las Protecciones de Arrendatarios por el COVID-19.
  - (4) Los Arrendadores tienen prohibido aplicar un pago a cualquier otra obligación de renta distinto a la renta del mes actual (intereses, cuotas devengadas, cargos por mora, etc.), salvo que el arrendatario acuerde lo contrario.

### DEFENSA AFIRMATIVA

- Un arrendatario comercial puede utilizar la Orden de Protecciones como una defensa afirmativa si se presenta una acción de retención ilícita en su contra ante un tribunal. Esto significa que debe proporcionar evidencia para apoyar dicha defensa afirmativa y ejercer sus derechos de forma puntual y adecuada.
- Por ejemplo, debe mantener todos los registros de comunicación con su arrendador y mostrar que proporcionó una notificación adecuada y realmente sugirió un impacto financiero comprobable relacionado al COVID-19.

## PARTE 2: El Sistema Judicial

Esta parte de la Guía contiene información sobre como el proceso legal puede afectarle, organizada en las siguientes secciones:

1. ¿Qué pasa si recibe documentos judiciales?  
➤ **¡Debe responder dentro de los siguientes 5 días!**
2. Como llenar el formato de Respuesta.
3. Como notificar y presentar el formato de Respuesta.
4. Que ocurre después de que presenta una Respuesta.
5. Que esperar cuando comparece en el Tribunal.
6. Información sobre cómo resolver su caso.
7. Información sobre el proceso del juicio.
8. Cómo prepararse para el juicio.
9. Cómo exponer su caso.
10. Información sobre la decisión del tribunal.
11. Cómo gestionar una Notificación de Desalojo.
12. Cómo recuperar sus posesiones.
13. Información sobre Mediación.
14. Información sobre los Centros de Autoayuda.

## ¿Qué Pasa si Recibo Documentos judiciales?

Esta [Guía de Autoayuda](#) publicada por los tribunales de California proporciona una vista general del proceso de retención ilícita. A continuación encontrará información que puede serle útil:

Los documentos judiciales que inician el proceso de evicción se llaman Citatorios (ejemplo [aquí](#)), Portada Obligatoria (ejemplo [aquí](#)) y Demanda.

Si recibe estos documentos, **¡NO LOS IGNORE! DEBE RESPONDER DENTRO DE LOS SIGUIENTES 5 DÍAS.** ¡Debe buscar asesoría legal inmediatamente!

Si no responde (usualmente al presentar una Respuesta) para la fecha límite, su arrendador puede presentar documentos para solicitar que un juez ordene su evicción de su edificio sin consultarlo. Después de esto, su arrendador hará que el sheriff le otorgue una Notificación de Desalojo, lo que le da 5 días para salirse.

Por este motivo, es importante presentar una Respuesta incluso si planea negociar e intentar llegar a un acuerdo con su arrendador. Esto le dará más tiempo de potencialmente llegar a un acuerdo y preserva su opción de ir a un tribunal si no se puede llegar a un acuerdo.

Favor de notar que si su negocio es una entidad constituida (una sociedad con “Inc.” o “LLC”) debe ser representada en un procedimiento de retención ilícita por un abogado calificado. Un propietario o empleado del negocio (que no sea abogado y miembro de la barra de abogados de California) no puede representar el negocio en un tribunal. .

***Las siguientes dos páginas tienen información sobre Cómo Llenar el Formato de Respuesta y Cómo Notificar y Presentar el Formato de Respuesta.***

## Cómo Llenar el Formato de Respuesta

1. **LEA LA DEMANDA:** Asegúrese de entender lo que está diciendo su arrendador en la *Demanda* y lo que le está solicitando al juez.
- 

### 2. DETERMINE SI TIENE NEGACIONES O DEFENSAS

#### Negaciones

Cuando lea la *Demanda*, verá una lista de declaraciones enumeradas. Si cree que una de dichas declaraciones es falsa o no está seguro de si es falsa, puede negarla. Si no la niega el juez creerá que usted está de acuerdo.

Se niega algo al listar el número de la declaración en el punto 2 de su Respuesta. Si no lista una declaración en el punto 2, el juez creerá que está de acuerdo.

#### Defensas

Las leyes que lo protegen de ser desalojado se llaman defensas. La [Resolución de Protecciones para Arrendatarios por el COVID-19 del Condado de Los Ángeles](#), o resoluciones u ordenanzas similares en la ciudad en la cual se ubica su negocio, son defensas actuales en una acción de retención ilícita. Si usted califica para dichas protecciones, debe argumentarlo en su Respuesta como defensa para la evicción.

---

### 3. LLENE EL FORMATO DE RESPUESTA

- Llene el Formato de Respuesta- Retención Ilícita ([formato UD-105](#))
- Su arrendador es el demandante y usted es el demandado.
- Utilice el anexo del Formato ([formato MC-025](#)) si su explicación no cabe en el punto 3v. Este formato tiene espacio adicional para explicar sus defensas. En este anexo del formato escriba “Anexo 3v” en la parte superior donde dice “ANEXO (Número): \_\_\_\_\_.”
- ¡Sea Detallado! Incluya fechas, horas y tantos hechos como sea posible en su explicación.

Cada persona listada en la Respuesta debe pagar una cuota cuando presentan el formato (\$240-\$450). Si alguien no puede pagar la cuota, llene un formato para solicitar una dispensa de la cuota.

---

4. **SAQUE COPIAS:** Saque al menos 2 copias de todos sus formatos. Cuando los presente, el tribunal se quedará el original y le regresará las copias selladas.
-

## Cómo Notificar y Presentar el Formato de Respuesta

**Después de llenar una Respuesta, debe hacer que alguien envíe una copia a su arrendador (o a sus abogados, si tiene). Esta persona se llama su notificador. Después de que su notificador envíe la Respuesta, firma un formato de Evidencia de Notificación diciendo que la envió.**

---

1. Escoja a un notificador. Solicite a otro adulto el enviar una copia de la Respuesta y otros formatos que planea que presente por usted. Este es su notificador. Su notificador puede ser alguien que conozca, no puede notificarla usted mismo. Su notificador debe ser:
    - Mayor de edad (18 años o más)
    - Una persona ajena a su caso
- 

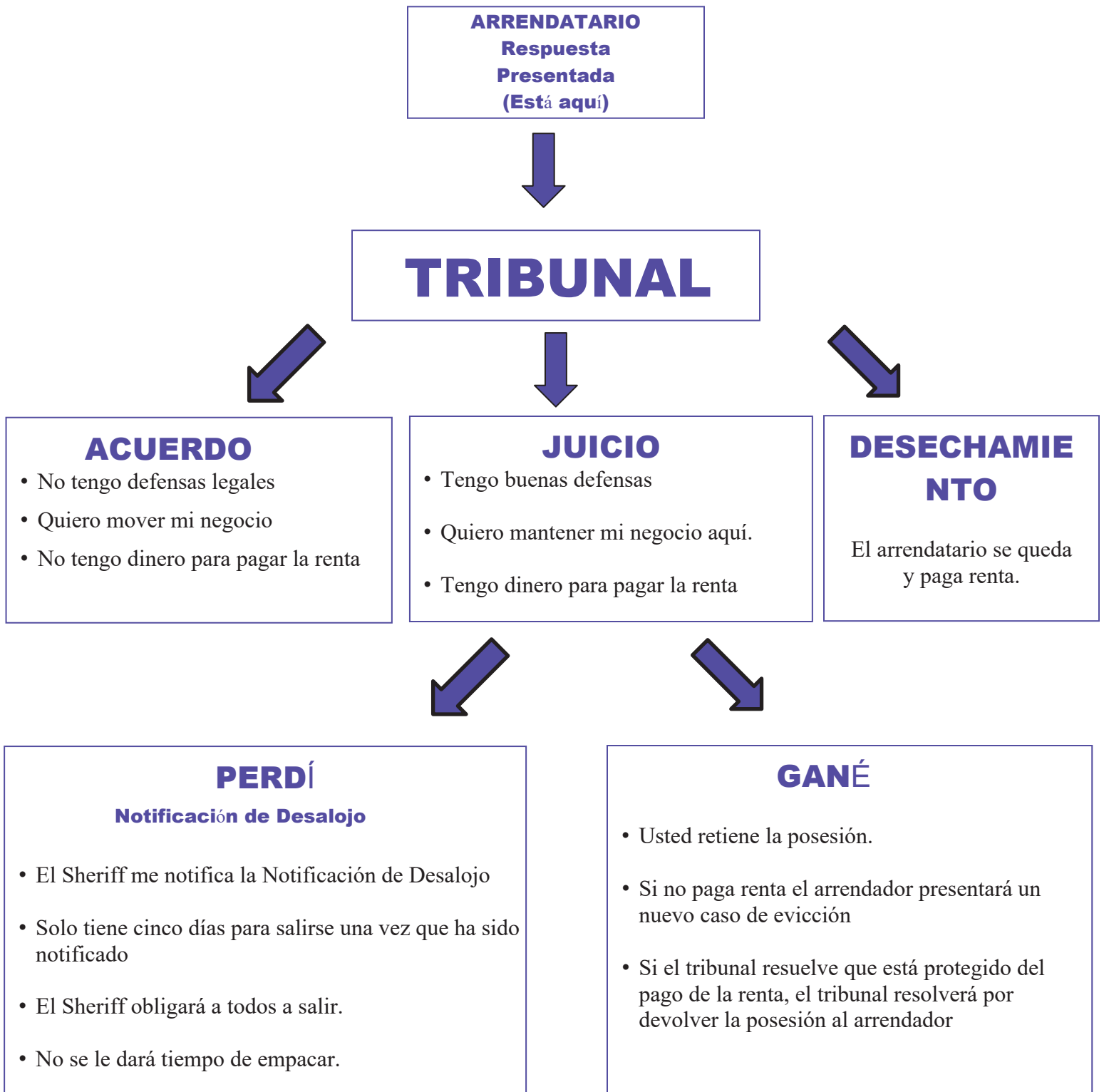
2. Su notificador envía una copia de su Respuesta y cualesquier anexos a la persona y dirección ubicados en la parte superior de la *Demanda* que recibió. Mantenga el original y otra copia para presentarlas ante el tribunal.
- 

3. Después de que su notificador envíe su formato de *Respuesta*, deberá llenar un: *Evidencia de Notificación Mediante Correo de Primera Clase - Civil* ([formato POS-030](#)). Su notificador puede llenar la información sobre cómo, cuándo y a dónde mandó la *Respuesta*. Su notificador debe firmar e indicar la fecha en la parte inferior. Después su notificador debe entregarle la *Evidencia de Notificación* para que la presente al tribunal.
- 

4. Presente sus formatos con el secretario del tribunal. Vaya al tribunal indicado en la parte superior de la *Demanda* que se le notificó. En el tribunal, presente los formatos que llenó en original y copia al secretario del tribunal. Debe pagar una cuota de presentación:
    - Si su arrendador está demandando por menos de \$10,000, la cuota es generalmente \$240
    - Si su arrendador está demandando por entre \$10,000 y hasta \$25,000, la cuota es generalmente \$385
    - Si su arrendador está demandando por \$25,000 o más la cuota es generalmente \$450.
-



## ¿Qué Pasa Después de que He Presentado una Respuesta?



## Comparecer ante el Tribunal

### ¿Qué debo ponerme?

- Vistase de forma conservadora y ordenada.
- No shorts, camisetas sin mandas o prendas ajustadas o escotadas.
- De ser posible, cubra sus tatuajes.

### ¿A qué hora debería llegar?

- Al menos 15 minutos antes de la hora programada para su comparencia.

### ¿Puedo traer a mis hijos?

- No, de ser posible pidale a alguien que cuide a sus hijos.

### ¿Qué debo hacer cuando llegue al tribunal?

- Haga fila para registrarse con el alguacil o secretario. Digale al alguacil o secretario su nombre, número de caso y que número es en el calendario.
- Apague su celular. No hable, mastique chicle o lea el periódico.

### ¿Cuánto tiempo tendré que esperar?

- Debe estar preparado para esperar toda la mañana y en algunos casos todo el día

### ¿Cuándo es mi turno?

- El juez llamará a su caso.
- Pongáse de pie, diga su nombre y apellido y que usted es el arrendatario.
- Conteste las preguntas e instrucciones del juez.
- El juez podrá preguntarle si ha hablado con el arrendador o con el abogado del arrendador para llegar a un acuerdo. Si no ha hablado con el arrendador o sus abogados, el juez podría decirle que intente llegar a un acuerdo con la otra parte.

## ¿Debería Llegar a un Acuerdo?

¿Cuál es el propósito de llegar a un acuerdo?

- Llegar a un acuerdo sin ir a juicio.

¿Cuándo debería pensar en llegar a un acuerdo?

- Puede querer llegar a un acuerdo si cree que lo que el Arrendador ofrece es justo.
- Si no tiene defensas para ganar el juicio.
- No tiene dinero para pagar la renta atrasada.

¿Qué puedo pedir en un acuerdo?

- Pagar en parcialidades.
- Pagar menos renta hasta que se hagan reparaciones.
- Más tiempo para salirse.
- Salirse y acordar que no tiene que pagar las rentas atrasadas y honorarios legales.
- Archivar el registro.

**SI NO ESTA DE ACUERDO CON LO QUE OFRECE EL ARRENDADOR, DÍGALE AL ARRENDADOR O A SU ABOGADO QUE QUIERE IR A JUICIO.**

## El Proceso del Juicio



**NOTA: ¡DEBE RECOPIRAR TODA LA EVIDENCIA ANTES DE IR AL TRIBUNAL! EL JUEZ NO RETRASARÁ SU JUICIO PORQUE NO TIENE LOS DOCUMENTOS O PRUEBAS**

## Preparación para el Juicio

### Si necesita un intérprete:

- Si no habla o entiende muy bien el inglés, [puede solicitar un intérprete del tribunal para su comparecencia](#). Pregunte tan pronto como sepa su fecha de comparecencia. El tribunal le proporcionará un intérprete de forma gratuita.

### Si necesita ayuda especial por una discapacidad:

- Cada Tribunal tiene un coordinador de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA) para ayudar a las personas con discapacidades. Para solicitar ayuda especial, llene un [Formato de Solicitud de Ayuda Especial de Personas con Discapacidades y Respuesta](#). Entregue el formato al coordinador ADA de su tribunal al menos 5 días antes de la fecha de comparecencia.

### Si usted está argumentando que pagó la renta:

- Lleve copias de los cheques cobrados, órdenes de dinero o recibos de renta si la pagó en efectivo.

### Si usted está argumentando que no pudo pagar debido a los impactos financieros relacionados al COVID-19:

- Revise los detalles del apoyo por COVID-19 para arrendatarios comerciales disponible para usted. Por favor vea la Parte 1 de esta Guía para mayor información.
- Lleve copias de recibos médicos, gastos de cuidados de niños u otra prueba de impactos financieros.
- Lleve documentación de cualquier comunicación que tuvo con el arrendador respecto a su incapacidad de pagar la renta debido a los impactos financieros relacionados al COVID-19.

### Si hay problemas con su propiedad:

- Llame al Departamento de Salud y solicite una inspección de la propiedad. Pida una copia del informe.
- Llame al Departamento de Construcción y Seguridad de su ciudad si es una unidad ilegal, hay problemas con la estructura del edificio o si sospecha que no hay un permiso de ocupación válido. Pida una copia de los informes.
- Puede ser tardado obtener copias de los informes entonces empiece lo antes posible.
- También debe llevar copias impresas de cualesquier fotografías de las condiciones de su propiedad.

### Si tiene testigos:

- Se presentan testimonios de testigos al hacer que respondan a sus preguntas. Ayuda el preparar sus preguntas anteriormente antes de ir al tribunal. Los testigos comúnmente esperan afuera del tribunal hasta que sea su turno de testificar para que no puedan oír lo que otras personas hayan dicho.

## Presentando su Caso (página 1 de 3)

- **Si no pago la renta porque el arrendador no reparaba problemas en su propiedad:**

- **Usted puede decir:** “No pague la renta debido a las malas condiciones y el arrendador no realizaba las reparaciones.”
  - **Luego muestre al juez sus fotos y explique:**
    - Quién tomó la foto
    - Qué muestra la foto
    - Por cuanto tiempo ha existido el defecto
    - Cuando le dijo al arrendador sobre su problema
    - Si el arrendador reparó el defecto
    - Dígale al juez que usted no causó el problema
    - Cómo el problema le afecta a usted y a su familia
  - **Solicite que la foto sea “admitida como evidencia”**
  - **Luego muestre al juez otra evidencia tal como informes de inspección.**
  - **También puede llamar a un testigo.**
- 

- **Si usted no pagó la renta debido a que presentaba impactos financieros relacionados al COVID-19:**

- **Usted puede decir:** “No pague la renta debido a los impactos financieros relacionados al COVID-19 y he presentado documentación al arrendador.”
  - **Luego muestre al juez la documentación y explique**
    - Los impactos financieros que ha sufrido debido al COVID-19
    - Cuando le informó al arrendador sobre esto
  - **Solicite que su documentación sea “admitida como evidencia”**
- 

- **Si el arrendador lo está desalojando porque le otorgó una notificación con tres días de anticipación, pero usted usualmente paga más tarde en el mes:**

- **Diga:** “Usualmente pago mi renta el \_\_\_\_\_ del mes.”
- **Luego muestre al juez sus recibos de renta mostrando cuando paga normalmente.**
- **Solicite que los recibos sean “admitidos como evidencia”**

*La siguiente página tiene información sobre llamar testigos.*

## Presentando Su Caso (página 2 de 3)

---

### **Si tiene testigos:**

Diga: "me gustaría llamar a [nombre completo del testigo], como testigo, su Señoría." El personal del tribunal irá por la persona y la dirigirá al estrado.

---

Inicie realizando preguntas introductorias, tales como:

Su nombre y domicilio

Su trabajo

Cómo lo conocen

---

Haga preguntas que muestren que el testigo realmente vio o escuchó sobre lo que va a testificar. Las personas que solo escucharon una historia de alguien más sobre su situación no son testigos útiles.

---

Después de que introdujo al testigo y estableció su conocimiento personal de los hechos sobre los que están testificando, pregunte sobre lo que saben que prueba su defensa.

---

Una vez que haya realizado todas sus preguntas, finalice diciendo "no tengo más preguntas para este testigo."

---

*La siguiente página tiene información sobre la presentación de fotos.*

## Presentando Su Caso (página 3 de 3)

---

**Cómo  
presentar  
fotos de  
su  
propiedad  
al juez**

1. Marque la foto con una letra del alfabeto (empiece con la A para su primer foto).

---

2. Dígale al juez: Su Señoría, mi fotografía marcada como Anexo [letra] es una foto de\_\_\_\_\_.

---

3. Dígale al juez: \_\_\_\_\_ tomó esta foto el [fecha].

---

4. Dígale al juez: Me quejé con el [gerente/arrendador] por las malas condiciones en esta foto en [fecha(s)].

---

5. Dígale al juez: Las malas condiciones que se ven en esta foto afectan mi negocio porque\_\_\_\_\_.

---



## Resolución del Tribunal

El juez emitirá una resolución cuando esté en la audiencia o por correo.

### La decisión por escrito del tribunal debe incluir:

1. Una declaración de que tiene permitido quedarse (usted gana) o el demandante gana (usted pierde)
2. Si usted tiene que pagar la renta adeudada.
3. Si la parte que ganó puede solicitar los costos judiciales de la parte vencida.
4. Si la parte vencida tiene que pagar los honorarios legales. Usted no recibe honorarios legales si se represente a sí mismo.

### Si gana el juicio:

- No tiene que salirse, pero tendrá que pagar la renta que debe.
  - Aunque el juez diga eu la "Demandante no obtendrá nada de su demanda", ¡usted **DEBE** continuar pagando renta!
- Si no paga la renta que debe, el arrendador le otorgará otra notificación con tres días de anticipación y presentará otro caso de evicción en su contra
- Si usted gana el caso debido a las malas condiciones en su unidad y el tribunal reduce el monto de renta y le ordena pagar la renta reducida, usted debe pagar la renta dentro del tiempo otorgado por el juez.
  - Si no se paga, la resolución se revertirá y usted tendrá que salirse.

### Si pierde el juicio:

- Inmediatamente solicite al juez más tiempo para salirse si necesita más de una semana y explique porque necesita el tiempo adicional
- Diga: "Con todo respeto, su Señoría, solicito 30 días para salirme porque..."

## Notificación Final de Desalojo

### ¿Qué es una notificación de desalojo?

- Es un papel blanco con letras rojas que dice que tiene cinco días para salirse.
- El Sherriff pegará una copia de la notificación a la puerta indicándole cuando debe salirse.

### ¿Cuándo recibo una notificación de desalojo?

- No la recibirá hasta después de que pierda su caso.

### ¿Cómo puede perder su caso?

- Pierde el juicio.
- No comparece al juicio.
- El tribunal le ordena pagar cierta cantidad de dinero de renta y no la paga.
- No presenta una respuesta al Citatorio y Demanda.
- No cumple con los términos en la estipulación que firmo al llegar a un acuerdo en su caso de evicción.

### ¡No espere hasta el último minuto para salirse!

- El Sheriff no le dará tiempo de empacar sus cosas.
- El Sheriff le dará unos minutos para salirse.
- No importa si tiene alguna discapacidad o tiene hijos.
- Si no ha sacado sus pertenencias, éstas serán sacadas y almacenadas, y usted tendrá que pagar más dinero para recuperarlas.

*La siguiente página tiene información sobre cómo recuperar sus pertenencias.*

## Cómo Recuperar sus Pertenencias

**Qué hacer si no pudo sacar sus pertenencias antes de que el Sheriff lo desalojó:**

Debe escribir una nota al arrendador dentro de los 18 días siguientes al desalojo de la propiedad.

Asegúrese de que ponga la fecha en la nota y conserve una copia.

Si no otorga la nota a su gerente, el gerente puede argumentar que abandonó sus pertenencias.

Usted podría tener que pagarle al arrendador para recuperar sus pertenencias.

El arrendador no puede cobrarle más de una "cuota de mudanza razonable" y el valor de renta diario de sus pertenencias por cada día que sus pertenencias estén almacenadas.

### **La nota deberá decir:**

(Fecha)

Estimado (nombre del Gerente/Arrendador),  
No pude sacar todas mis pertenencias antes de tener que mudarme, [(Lista de pertenencias que dejó)]. Por favor no tire mis cosas. Lo contactaré pronto para establecer una fecha para recoger mis cosas.

Gracias,  
(Su Nombre)

## Más Información Sobre Recursos Legales: Mediación

Puede querer explorar la mediación a través del Departamento de Protección al Consumidor y Asuntos Comerciales (DCBA). El DCBA ofrece servicios de mediación gratuitos para negocios en el Condado de LA; cuando aplica para iniciar sus servicios, ellos contactarán a las partes que usted identifique.

El Condado de LA será neutral en el caso, pero pueden ayudarle a negociar. Por ejemplo, si su arrendador no está siendo realista con una calendario de pagos, el mediador del condado puede ayudar a mediar.

Favor de notar que la participación es voluntaria – no puede obligar a la otra parte a participar en este proceso de mediación. Para contactar el servicio de mediación del DCBA, usted puede presentar su solicitud con el Centro de Resolución de Controversias aquí:

<https://cii2.courtinnovations.com/CCR4PEACE>. También puede llamar al (818) 705-1090 para obtener ayuda.

Hay más información aquí: <https://dcba.lacounty.gov/>.

---

Quizás también quiera explorar la mediación a través del Centro Loyola para la Resolución de Controversias (LCCR). El LCCR proporciona servicios de mediación y facilitación a personas físicas y empresas en el Condado de LA y contactará a las personas que usted quiere que participen en la mediación.

Es importante señalar que la mediación es voluntaria, y ambas partes deben aceptar participar – usted no puede forzar a la otra parte a mediar si no quieren. Los servicios del LCCR son gratuitos para quienes no puedan pagarlos, y están disponibles en una escala móvil de tarifas a aquellos que superan su nivel de ingresos.

Para contactar al LCCR llame al (213) 736-1145 o visite su sitio web:

<https://apex.lmu.edu/ords/f?p=58583>.

## Más Información Sobre Recursos Legales: Servicios de Autoayuda

**Los centros de autoayuda ayudan a los arrendatarios comerciales a llenar sus documentos de retención ilícita. Planee llegar a las 8:30 am o 1:30 pm**

### **Stanley Mosk Eviction Assistance Center**

- 111 North Hill St., Room 115, Los Ángeles, CA 90011
- El persona de EAC puede ayudarle a llenar una respuesta y proporcionar representación legal en algunos casos de forma gratuita.

### **Van Nuys Self-Help Center Van Nuys Courthouse**

- 6230 Sylmar Ave., Room 350, Van Nuys, CA 91401
- Lunes-Jueves, 8:30 a.m.-12 PM y 1:30-4:30 PM
- Viernes solo de 8:30 a.m.-12 PM

### **Pomona Self-Help Center Pomona Courthouse**

- 400 Civic Center Plaza, 7th Floor Pomona, CA 91766
- Lunes-Jueves, 8:30 a.m.-12 PM y 1:30-4:30 PM
- Viernes solo de 8:30 a.m.-12 PM

### **Inglewood Self-Help Center Inglewood Courthouse**

- 1 East Regent St., Room 107, Inglewood, CA 90301
- Lunes-Jueves, 9 a.m.-12 PM y 1:30-4:30 PM
- Viernes solo de 9 a.m.-12 PM

### **Antelope Valley Self-Help Center Michael D. Antonovich Courthouse**

- 42011 4th Street, West Room 3700, Lancaster, CA 93534
- Lunes\*-Jueves, 8:30 a.m.-12 PM y 1:30-4:30 PM (\*los referidos por un tribunal tienen prioridad)
- Viernes solo de 8:30 a.m.-12 PM

### **Long Beach Self-Help Center Long Beach Courthouse**

- 275 Magnolia Ave., Room 3101, Long Beach, CA 90802
- Lunes-Jueves, 8:30 a.m.-12 PM y 1:30-4:30 PM
- Viernes solo de 8:30 a.m.-12 PM

### **Santa Monica Self-Help Center Santa Monica Courthouse**

- 1725 Main St., Room 210A, Santa Monica, CA 90401
- Lunes-Jueves, 8:30 a.m.-12 PM y 1:30-4:30 PM
- Viernes solo de 8:30 a.m.-12 PM

### **Torrance Self-Help Center Torrance Courthouse**

- 825 Maple Ave., Torrance, CA 90503
- Lunes-Jueves, 8:30 a.m.-12 PM y 1:30-4:30 PM
- Viernes solo de 8:30 a.m.-12 PM

### **Compton Self-Help Center Compton Courthouse**

- 200 West Compton Blvd., 2nd floor, Compton, CA 90220
- Lunes-Jueves, 9 a.m.-12 PM y 1:30-5 PM
- Viernes solo de 9 a.m.-12 PM

### **Chatsworth Self-Help Center Chatsworth Superior Courthouse**

- 9425 Penfield Ave., Room 2501, Chatsworth, CA 91311
- Lunes-Jueves, 8:30 a.m.-12:30 PM y 1:30-4:30 PM
- Viernes solo de 8:30 a.m.-12 PM

## **PARTE 3: Negociando su Arrendamiento**

Esta parte de la Guía contiene información sobre negociar o renegociar su arrendamiento, lo cual podría querer considerar si se ha visto afectado por el COVID-19.

Esta información incluye información previa sobre los términos clave de arrendamientos comerciales, así como recomendaciones de negociación relacionadas con esos términos.

## Términos y Recomendaciones de Negociación Importantes en Arrendamientos Comerciales (página 1 de 5)

---

### Partes

Los arrendatarios comerciales pueden suscribir arrendamientos por su propio derecho o en representación de alguna persona moral que hayan constituido para efectos de operar el negocio que requiera de las instalaciones arrendadas.

---

**Recomendación de negociación:** Confirmar que está firmando el arrendamiento en representación de la parte contratante correcta, ya sea por su propio derecho o de una sociedad de responsabilidad limitada u otra compañía que hubiere constituido.

---

### Vigencia del Arrendamiento

Confirmar antes de firmar que el arrendamiento expresa de forma precisa la duración de la vigencia del arrendamiento y las fechas de inicio y fin del arrendamiento. Algunos arrendadores desearán que la vigencia inicie en la fecha en la que las partes suscriban el arrendamiento comercial por lo que debe considerarlo si es que es su intención.

---

Considerar si firmar un arrendamiento a corto o largo plazo.

---

**Recomendación de negociación:** Considerar las ventajas y desventajas de un arrendamiento a largo plazo. Los arrendatarios que están dispuestos a firmar un arrendamiento a largo plazo (es decir, con plazo mayor a un año) obtendrán ventajas en la mesa de negociación, incluyendo la capacidad de negociar una mejor renta mensual. Sin embargo, un arrendamiento a largo plazo incrementa el pasivo financiero potencial del arrendatario y, por ende, pudiera no ser conveniente para negocios pequeños o empresas emergentes dada la incertidumbre de necesidades futuras.

---

### Opción de Renovación del Arrendamiento

Normalmente los arrendamientos comerciales le otorgan al arrendatario la opción de prorrogar el arrendamiento.

---

**Recomendación de negociación:** La legislación de California prohíbe disposiciones en contratos de arrendamiento que requieran que el arrendatario pague la tasa de "renta a valor de mercado razonable" al vencimiento del arrendamiento si es que el arrendatario elige prorrogar el arrendamiento. Los arrendatarios, en su lugar, deben insistir en que se incluya una opción de renovación del arrendamiento con un precio fijo expresado si es que desean tener la opción de renovación.

---

*Continúa en la página siguiente.*

## Términos y Recomendaciones de Negociación Importantes en Arrendamientos Comerciales (página 2 de 5)

---

### Renta

Antes de que se instale en un bien inmueble, entienda su pleno compromiso financiero. Los posibles arrendatarios deben gestionar proyecciones financieras del negocio realistas con base en el flujo de efectivo actual y los ingresos anuales proyectados al valorar el costo que el negocio puede aguantar.

---

Los arrendatarios deben estar conscientes de que la renta por pagar en arrendamientos comerciales, normalmente incluye una parte de los costos de operación del arrendador, lo que incluye gastos relacionados con la reparación y el mantenimiento de las áreas comunes, el costo del seguro y/o el impuesto predial sobre el bien inmueble. Estos costos normalmente son variables para que el arrendatario no conozca el monto que se deberá al momento de firmar el contrato.

---

**Recomendación de negociación:** Puede ser que los arrendatarios deseen intentar negociar un "arrendamiento bruto" que no permite que el arrendador traslade estos costos variables, o negocie un "limite" sobre el monto de los gastos de operación que pueden trasladarse al arrendatario.

**Recomendación de negociación:** Los arrendatarios deberían insistir que el arrendador le brinde al arrendatario una lista definida de los gastos de operación que pueden trasladarse al arrendatario e insistir en que ciertos costos, tales como los gastos incurridos por el arrendador por otros arrendatarios o inversiones de capital para mejorar las instalaciones, se excluyan.

**Recomendación de negociación:** Los arrendatarios deben insistir en una disposición en el arrendamiento que les permita auditar los libros y registros financieros del arrendador en relación con los costos de operación si una parte de esos costos se le cobrarán al arrendatario.

---

*Continúa en la página siguiente.*



## Términos y Recomendaciones de Negociación Importantes en Arrendamientos Comerciales (página 3 de 5)

---

### Depósito de Garantía

Normalmente los arrendamientos comerciales requieren que el arrendatario pague hasta 6 meses de renta como depósito de garantía.

---

**Recomendación de negociación:** El Código Civil de California prohíbe que los arrendadores apliquen el depósito de garantía a las obligaciones de renta futuras del arrendatario, a menos de que en el contrato de arrendamiento de las partes se renuncie a este derecho y disponga que puede utilizarse para tales efectos. Revisar cuidadosamente los términos del arrendamiento para determinar si el arrendador ha incluido una renuncia de esta naturaleza por el arrendatario.

---

Revisar los términos del arrendamiento para confirmar la fecha en la que se debe pagar el depósito de garantía para asegurar que se pueda hacer el pago oportuno. Los arrendatarios también deben insistir en una disposición que especifique qué se puede deducir del depósito de garantía al final de la vigencia del arrendamiento y cuándo el arrendador debe devolver el resto del monto del depósito de garantía.

---

**Recomendación de negociación:** Los arrendadores tienen permitido retener del depósito de garantía sólo los montos que sean necesarios y razonables, y no el resultado del "uso y desgaste normal y natural."

---

### Cláusulas de Uso Permitido y Exclusivo

Una cláusula de "uso permitido" define expresamente el tipo de negocio que un arrendatario tiene permitido operar en las instalaciones arrendadas.

---

**Recomendación de negociación:** A veces es mejor que el arrendatario especifique el uso pretendido de las instalaciones para asegurar que tendrán derecho de operar ese negocio desde las instalaciones arrendadas.

**Recomendación de negociación:** Los arrendatarios deberían de insistir que el arrendador otorgue garantías por escrito en el arrendamiento en cuanto a que las instalaciones comerciales están zonificadas adecuadamente para el objeto del negocio pretendido expresado por el arrendatario.

**Recomendación de negociación:** Incluir en el contrato de arrendamiento el consentimiento del arrendador al uso del arrendatario de cualesquier signos, pancartas o recubrimiento de ventanas para el negocio.

**Recomendación de negociación:** Los arrendatarios podrían desear insistir en que el arrendamiento incluya una cláusula de "uso exclusivo" en virtud de la cual el arrendador prometa que ningún otro arrendatario tendrá permitido participar en el mismo tipo de negocio que el arrendatario.

---

*Continúa en la página siguiente.*

## Términos y Recomendaciones de Negociación Importantes en Arrendamientos Comerciales (página 4 de 5)

---

### Alteraciones y Reparaciones

Puede ser que los arrendadores hagan o permitan que el arrendatario haga ciertas alteraciones a las instalaciones antes de la fecha de inicio del arrendamiento.

---

**Recomendación de negociación:** Cuando el arrendador ha acordado hacer alteraciones o mejoras, los arrendatarios deben insistir en que el arrendamiento mencione expresamente las mejoras que realice el arrendador, qué parte pagara los costos de las mejoras y la fecha prevista de conclusión. Si el arrendatario hará esas alteraciones, el arrendamiento debería de especificar si el arrendador tiene derecho a inspeccionar y aprobar cualquier plan de construcción y quién será responsable del pago de esas alteraciones.

**Recomendación de negociación:** Incluir el derecho a terminar el arrendamiento o de recibir una reducción en la renta si el arrendador no hace las mejoras acordadas dentro del marco de tiempo previsto.

---

Normalmente los arrendamientos obligan al arrendatario a mantener el techo, así como el equipo eléctrico, de tuberías y mecánico durante la vigencia del arrendamiento. Los arrendadores no tienen la responsabilidad de mantener ni reparar las instalaciones sin una disposición expresa en el arrendamiento

---

**Recomendación de negociación:** Los arrendatarios deberían considerar el contratar a un contratista general para que evalúe las instalaciones antes de firmar el arrendamiento para confirmar que todo el equipo mecánico, el techo, las tuberías y la electricidad funcionan correctamente y cumplen con los códigos de construcción aplicables. No es raro que un arrendatario se entere de que es responsable de arreglar un baño para asegurarse de que cumpla con las normas para discapacitados o de reemplazar/ reparar un techo con goteras o un sistema de aire acondicionado que no funciona correctamente.

**Recomendación de negociación:** Los arrendatarios deben insistir en que el arrendamiento incluya garantías por parte del arrendador de que las instalaciones cumplen con todos los códigos de construcción y demás leyes aplicables (por ejemplo, la Ley de Estadounidenses con Discapacidades).

---

*Continúa en la página siguiente.*

## Términos y Recomendaciones de Negociación Importantes en Arrendamientos Comerciales (página 5 de 5)

---

### Derecho a Subarrendar o Ceder el Arrendamiento

Ceder un arrendamiento transmite todos los derechos y obligaciones del arrendatario en el arrendamiento a un tercero. Subarrendar instalaciones sólo transmite una parte de los derechos y obligaciones en el arrendamiento, tal como una parte del tiempo restante de la vigencia del arrendamiento.

---

**Recomendación de negociación:** Aunque la mayoría de los arrendamientos comerciales restringen la capacidad del arrendatario de celebrar una cesión y/o subarrendamiento, existen motivos importantes para que tanto los arrendadores como los arrendatarios deseen incluir estas disposiciones. Los arrendatarios deben intentar negociar el derecho de ceder el arrendamiento o subarrendar las instalaciones y requerir que el arrendador acepte un subarrendamiento o una cesión si el arrendatario encuentra un arrendatario calificado (es decir, con referencias adecuadas, calificación crediticia, y depósito de garantía suficiente). Dichas calificaciones deben especificarse en el arrendamiento. Los arrendadores normalmente están dispuestos a negociar dichos términos, ya que normalmente prefieren un subarrendatario viable (identificado por el arrendatario) en lugar de un arrendatario principal en quiebra y unas instalaciones desocupadas.

---

### Cláusula de Terminación Anticipada

Una cláusula de terminación anticipada o de salida permite a los arrendatarios terminar el arrendamiento comercial antes de la fecha de terminación de la vigencia del arrendamiento si se actualizan ciertas circunstancias (por ejemplo, la muerte del arrendatario, el negocio entre en quiebra).

---

**Recomendación de negociación:** Todo arrendatario comercial debería intentar negociar un derecho de terminación anticipada antes de firmar el arrendamiento. Dicha disposición permite que los arrendatarios terminen un arrendamiento anticipadamente si cierto evento específico se actualiza y el arrendatario paga un monto de pago total negociado al arrendador. Sería aconsejable para los propietarios de negocios pequeños que intenten incluir una disposición de esta naturaleza en sus contratos de arrendamiento comerciales.

---