

# Arrendamiento comercial: datos importantes para arrendatarios

Spanish Español

## ARRENDAMIENTO COMERCIAL

### Qué debe saber

El arrendador debe proporcionar este folleto informativo y una copia del contrato de arrendamiento propuesto a una persona tan pronto como inicie una negociación de arrendamiento con esa persona. El no hacerlo es un delito según el Artículo 15 de la *Retail Leases Act 2003* (*Ley de Arrendamientos Comerciales de 2003*) (la Ley).

### La importancia de su contrato

Es importante que comprenda sus derechos y responsabilidades en virtud de su contrato de arrendamiento y de la Ley. Un contrato de arrendamiento es un documento importante, ejecutable y legalmente vinculante, de modo que es aconsejable obtener asesoramiento de un abogado con experiencia en derecho de arrendamiento antes de firmar cualquier documento.

### LISTA DE CONTROL

- ¿Leyó el **contrato** en su totalidad?
- ¿Leyó la **declaración de divulgación** que el arrendador debe entregarle al menos **14 días** antes de firmar el contrato de arrendamiento?
- ¿Sabe que tiene derecho a un **contrato de arrendamiento de un mínimo de cinco años** (incluida cualquier opción a otro período mayor) a menos que desee aceptar un período más corto? Para hacerlo, debe solicitar un certificado de exención en [www.vsbcc.vic.gov.au/](http://www.vsbcc.vic.gov.au/).
- ¿Cuánto cuesta el **alquiler** y cómo se puede **aumentar**? \$.....
- ¿Cuánto cuesta el **depósito de seguridad / garantía bancaria**? \$.....

- ¿Qué otros costos debe pagar (incluidos **costos de acondicionamiento**)? \$.....
- ¿Cuál es la fecha máxima para comunicar al arrendador por escrito la aceptación de la opción de **renovar** el contrato de arrendamiento (es decir, extender el período de arrendamiento)? ...../...../.....
- ¿Completó un **informe de inspección** y sacó **fotos** del local?
- ¿Necesita **licencias** para operar su empresa?
- ¿Pensó en obtener **asesoramiento legal**?



## PREGUNTAS FRECUENTES

### ¿Cuándo comienza un arrendamiento?

Un arrendamiento comienza cuando usted toma posesión del local  cuando comienza a pagar el alquiler  cuando usted y el arrendador firman el contrato de arrendamiento.

No debería hacer ninguna de dichas cosas a menos que esté conforme con proceder con el arrendamiento.

## ¿Qué documentos debería recibir antes de celebrar un contrato de arrendamiento?

El arrendador debe entregarle la declaración de divulgación y el contrato de arrendamiento propuesto al menos 14 días antes de celebrar el contrato de arrendamiento.

Una declaración de divulgación contiene información que usted debe saber para tomar una decisión fundamentada sobre la celebración del contrato de arrendamiento, con datos acerca de:

- el local, incluido si hay un plano disponible, y el tamaño del espacio en alquiler
- estructuras, instalaciones y equipos provistos por el arrendador
- los tipos de empresas autorizadas a operar en el local
- la duración del arrendamiento y opciones para renovarlo
- obras, acondicionamiento, renovaciones y cambios permitidos
- gastos (costos que usted debe pagar), alquiler y ajustes del alquiler.

Si el arrendador no le entrega una declaración de divulgación, es posible que usted pueda retener el pago del alquiler tras notificar al arrendador.

## ¿Qué necesito asegurarme de entender antes de firmar?

Es importante que entienda:

- el monto actual del alquiler y aumentos del alquiler
- gastos y otros costos de ocupación
- si se necesitan licencias y cuánto llevará obtener dichas licencias
- su obligación de devolver el local en el estado original al finalizar el arrendamiento.

## ¿Qué exige la Ley a los arrendadores?

Les exige a los arrendadores que:

- le entreguen una copia del contrato de arrendamiento dentro de los 28 días posteriores a su firma
- reparen y mantengan el local, estructuras, equipos, accesorios y muebles amurados provistos según el contrato de arrendamiento (salvo si ha acordado mantener medidas esenciales de seguridad)

- suministren estimaciones anuales de gastos (si no se proveen, usted no tiene que pagar gastos) y estados contables
- mantengan un depósito de garantía en una cuenta que produzca interés
- paguen costos de capital, costos de preparación del contrato de arrendamiento y costos de cumplimiento con la Ley
- envíen avisos recordatorios acerca de las opciones del arrendamiento y renovaciones (si no se entregan dichos avisos, el arrendamiento puede extenderse automáticamente)
- tengan en cuenta solicitudes razonables para transferir (ceder) el contrato de arrendamiento (la Ley incluye requisitos para transferir contratos a arrendadores nuevos)

Estos requisitos forman parte de su contrato de arrendamiento automáticamente y no se pueden anular, aunque su contrato diga lo contrario.

## CÓMO PODEMOS AYUDAR

*La Comisión de Pequeñas Empresas de Victoria ofrece orientación sobre la Retail Leases Act 2003 (Ley de Arrendamiento Comercial de 2003) y un servicio de bajo costo de resolución de disputas para resolver disputas entre arrendadores, arrendatarios y garantes. En casos en los que un arrendador y un arrendatario tienen una disputa acerca de un aumento del alquiler en el mercado y no pueden acordar qué tasador elegir, podemos designar un tasador comercial especializado para determinar el alquiler. También organizaremos un intérprete sin costo para usted, de ser necesario.*



**Sitio web**  
[vsbc.vic.gov.au](http://vsbc.vic.gov.au)



**Correo electrónico**  
[enquiries@vsbc.vic.gov.au](mailto:enquiries@vsbc.vic.gov.au)



**Teléfono**  
13 8722

