

FOLLETO INFORMATIVO SOBRE ARRENDAMIENTOS COMERCIALES: INFORMACIÓN PARA INQUILINOS

Spanish | Español

¿Qué es un contrato de arrendamiento comercial?

Un arrendamiento comercial es un contrato jurídicamente vinculante entre un arrendatario (inquilino) y un arrendador (el propietario del inmueble) para ocupar un local destinado principalmente a la venta o alquiler de productos o a la prestación de servicios al por menor.

En Victoria, los arrendamientos de locales comerciales se rigen por la *Ley de Arrendamientos Comerciales (Retail Leases Act) de 2003* (la Ley) y los reglamentos que la desarrollan.

Lo que debe saber

El arrendador debe facilitar a un posible inquilino (1) una copia del contrato de arrendamiento, (2) este folleto informativo y (3) una declaración informativa del arrendador.

La Comisión de Pequeñas Empresas de Victoria (Victorian Small Business Commission, VSBC) es la autoridad en materia de arrendamiento de locales comerciales en Victoria y puede ayudar imparcialmente a resolver las disputas de arrendamiento de locales comerciales. También puede facilitar información sobre los derechos y responsabilidades de inquilinos y arrendadores, tal como se describen en *la Ley*.

La importancia del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento de un local comercial es un contrato ejecutorio y jurídicamente vinculante en el que se establecen los términos y las condiciones de ocupación del local y los derechos y responsabilidades del arrendatario. Antes de firmar cualquier documento, es aconsejable que un abogado con experiencia en derecho de arrendamientos comerciales revise el contrato propuesto.

LA VSBC PUEDE AYUDARLO A RESOLVER DISPUTAS

La VSBC puede ayudar, de manera imparcial, a arrendatarios y arrendadores a resolver disputas de arrendamiento de locales comerciales mediante un proceso denominado resolución alternativa de disputas.

Esto significa que la VSBC hablará con las partes (propietarios e inquilinos) para conversar sobre el desacuerdo y explorar soluciones que todos puedan aceptar.

Este servicio es más rápido y menos costoso que el sistema judicial (es decir, el VCAT, el Tribunal Civil y Administrativo de Victoria) y el resultado es jurídicamente vinculante si se llega a un acuerdo y se firman los términos del convenio.

Por lo general, una disputa sobre arrendamiento de locales comerciales no puede resolverse en el VCAT hasta que no haya pasado por la VSBC.

Si un propietario y un inquilino tienen una disputa sobre la revisión de un alquiler de mercado y no pueden llegar a un acuerdo sobre la designación de un tasador, la VSBC puede designar a un Tasador Especialista en Comercio Minorista para que determine el alquiler.

PREGUNTAS QUE DEBE HACERSE...

- ¿Ha leído el contrato de arrendamiento en su totalidad?
- ¿Ha leído la **declaración informativa**? El arrendador debe proporcionarle este documento al menos **14 días** antes de que celebre el contrato.
- ¿Sabía que la Ley prevé una duración **mínima de cinco años** (que incluye cualquier opción de prórroga)? Si desea un plazo más corto, puede solicitar un certificado a la VSBC aquí: vsbc.vic.gov.au/five-year-waiver.
- ¿**A cuánto asciende el alquiler**? ¿Especifica el contrato cómo puede **aumentarse**?
- ¿Ha **calculado el costo total** de los gastos? (costos que el propietario puede transferir a los inquilinos, especificados en la declaración informativa)
- ¿Cuál es el importe del **depósito de garantía**? (a veces se exige que se constituya mediante un aval bancario emitido por un banco)
- ¿Qué otros gastos hay que tener en cuenta? (Tenga en cuenta los **gastos de acondicionamiento**, mudanza y reparación al final del contrato).

- ¿Cuál es la fecha límite para dirigirse por escrito al propietario con el fin de **optar por la renovación** del contrato de arrendamiento (es decir, un nuevo plazo de arrendamiento)?
- ¿Ha realizado un **informe de inspección y tomado fotografías** del local antes de tomar posesión del mismo?
- ¿Ha comprobado si la **municipalidad permite** el uso que intenta dar al local?
¿Ha comprobado qué **permisos** necesita para ejercer su actividad en el local?
- ¿Ha pensado en buscar **asesoramiento jurídico**?

PREGUNTAS FRECUENTES

¿Qué documentos deben entregarme antes de firmar un contrato de alquiler?

El arrendador debe entregarle una declaración informativa y la propuesta de contrato al menos 14 días antes de firmar el contrato.

La declaración informativa contiene la información que usted necesita para tomar una decisión informada sobre la firma del contrato de arrendamiento, que incluye detalles sobre:

- el local, un plano si está disponible, y la superficie alquilable;
- las estructuras, las instalaciones, la planta y los equipos proporcionados por el arrendador;
- el uso permitido de los locales;
- la duración del contrato de arrendamiento y de las posibles opciones de renovación;
- obras, acondicionamiento, reformas y modificaciones;
- los gastos (costos que debe pagar), el alquiler y los ajustes del alquiler.

Si el arrendador no le entrega una declaración informativa, puede retener el alquiler tras notificárselo al arrendador, hasta que le entregue la declaración informativa.

¿Qué debo entender antes de firmar un contrato de alquiler?

Es importante entender:

- el costo de alquiler inicial y los aumentos;
- los gastos y otros costos de ocupación;
- el uso permitido de los locales y el tiempo que probablemente se tardaría en obtener los permisos de la municipalidad local;
- su obligación de devolver el local a su estado original al final del contrato (y el costo que esto puede suponer), lo que se denomina «obligación de reparación».

¿Qué exige la Ley a los propietarios?

La Ley obliga a los propietarios a:

- entregarle una copia del contrato firmado por el propietario en un plazo de 28 días a partir de la fecha en que usted (el inquilino) firme el contrato y se lo entregue al propietario (a menos que hayan acordado por escrito otro plazo);
- reparar y mantener el local, la estructura, los electrodomésticos, las instalaciones y los accesorios proporcionados en virtud del contrato de alquiler (a menos que el mal uso por parte del inquilino haya provocado la necesidad de reparaciones o mantenimiento, o que usted haya acordado mantener las medidas de seguridad esenciales);
- proporcionar estimaciones anuales de los gastos (no está obligado a contribuir a los gastos hasta que se proporcione una estimación) y estados de conciliación;
- retener ningún depósito de garantía en una cuenta remunerada;
- pagar los costos de capital, los costos de preparación del contrato de arrendamiento y los costos de cumplimiento de la Ley;
- dar avisos recordatorios sobre las opciones de arrendamiento, las renovaciones y las intenciones del arrendador al final del contrato (si no se dan estos avisos, su contrato puede prorrogarse automáticamente);

- no denegar injustificadamente el consentimiento a una solicitud de traspaso (cesión) del contrato de arrendamiento (la Ley establece requisitos si se desea traspasar el contrato a un nuevo inquilino y el contrato de arrendamiento también puede incluir requisitos razonables).

Estos requisitos forman parte del contrato de alquiler de forma automática y no pueden ser anulados, aunque el contrato indique lo contrario.

¿Cuándo empieza un contrato de alquiler?

El contrato de alquiler empieza cuando toma posesión del local, empieza a pagar el alquiler o lo firma con el arrendador.

No debe hacer ninguna de estas cosas a menos que esté de acuerdo con el contrato.

¿Cómo puedo encontrar información sobre mis derechos y responsabilidades como inquilino?

En vsbc.vic.gov.au encontrará información sobre los derechos y obligaciones de los inquilinos de locales comerciales.

¿Cómo puedo solicitar la ayuda de la VSBC?

Todas las solicitudes deben dirigirse a la VSBC a través de su sitio web vsbc.vic.gov.au/apply.

¿Cómo puedo hablar con la VSBC en un idioma distinto del inglés?

El Servicio Australiano de Traducción e Interpretación (Australian Translating and Interpreting Service) ofrece interpretación inmediata por teléfono. Llame al 131 450, indique el idioma que prefiere y pida hablar con la Comisión de Pequeñas Empresas de Victoria (Victorian Small Business Commission) (1800 78 964).