

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DURANTE COVID-19

Consejos para negociar con propietarios

La clínica comunitaria empresarial de Northeastern University provee asistencia legal gratuita a pequeñas empresas en lugares de bajos recursos.

Para poder negociar con propietarios usted debería :

CONOCER SU CONTRATO

- Los términos de su contrato de arrendamiento **determinan donde empieza**
- A menudo tienen cláusulas de *fuera mayor* para emergencias, pero generalmente no excusan el alquiler
- Chequear si ha dado una **garantía personal**
- **Hablar con un abogado** sobre otras posibles estrategias.
 - Términos como derechos de compensación, condena del gobierno
 - Defensas de derecho común como la frustración de propósito

COMUNICAR

- Intentar mantener una **relación positiva** que le permita negociar
- Chequear su contrato para **requisitos de aviso**
- Ser **proactivo** de querer encontrar una solución
- Si su contrato dice que amenazar con no pagar es una violación, planear su comunicación en consecuencia



PREPARAR

- ¿Cuáles son los **intereses de su arrendador**? Ellos necesitan hacer pagos de hipoteca y estarán preocupados por las vacantes. Los desalojos pueden ser difíciles para ellos.
- ¿**Qué tipo** de propietario son (institucional, pequeño, etc.)?
- ¿Cuáles son **algunas soluciones** que podrían funcionar para usted? ([Ver atrás](#))
- Buscar **ejemplos** de ofertas. Algunos propietarios están negociando.

DOCUMENTAR

- **Fechas** en que se emitieron las órdenes del gobierno que requirieron el cierre de su negocio
- **Gastos** que pagó
- **Esfuerzos** que realizó para cumplir y mitigar pérdidas
- **Evidencia** de capacidad (o incapacidad) **para pagar** en preparación para negociar (incluyendo los planes para asistencia financiera)



INVESTIGAR

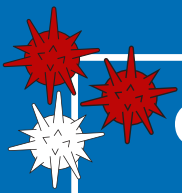
- Disponibilidad de asistencia legal y técnica ([Ver atrás](#))
- Aplicar por **asistencia financiera** (fuentes federales, estatales y privadas)
- **¿Moratoria de desalojos?**
 - En MA, sí hay moratoria en desalojos por causa de la crisis para pequeñas empresas: < 150 empleados, opera solo en MA, no cotiza en bolsa pública
 - Renta todavía adeudada y acumulada
- **¿Existe cobertura del seguro?**
 - Seguro de interrupción de negocios por lo general sólo cubre daños físicos
 - Todavía vale la pena presentar un reclamo.

ESCRIBIR

- Asegurar que todos los acuerdos **estén escritos**
 - Si es electrónico, aclare que ambas partes han aceptado un acuerdo.



Descargo de responsabilidad: Esta no proporciona asesoramiento legal específico, sino que es simplemente una descripción general de ciertas áreas del derecho al 30 de abril 2020. No debe confiar en este material sin antes buscar asesoramiento legal.



CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DURANTE COVID-19

Consejos para negociar con propietarios

EL CONTRATO DICE:

- Tiene que pagar cada mes



RENTA ADICIONAL

- Usted paga el alquiler base y una parte de los gastos comunes



- Debe ser reemplazado inmediatamente después de su uso



COMPROMISOS

- El contrato tiene una fecha cuando termina
- Esfuerzos de buena fe implicados



TERMINACIÓN

- Tiene la responsabilidad de la renta hasta el final del contrato

PODRÍA PROPONER:

RENTA

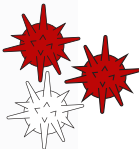
- Reducir y perdonar la renta por X meses
- Diferir por X meses (¿intereses?)
 - Hasta el final de la crisis
 - En un plan de pago
 - ¿Porcentaje de lo que gana hasta lo que debe?
 - Hasta el final del contrato



- Por un cierto período de tiempo, solo paga una parte de los gastos comunes



- Utilizado para pagar el alquiler sin obligación de reemplazar por ahora



- Una extensión del contrato (riesgo en compromiso adicional)
- Promesas de solicitar alivio (arrendador con prestamista; inquilino con gobierno)



RECURSOS

Asistencia legal



- Lawyersforcivilrights.org
- Clínicas de Escuelas de Leyes
 - Northeastern University
 - Harvard University
 - Boston College

Asistencia técnica



- Empoweringsmallbusiness.org
- Icic.org
- Eforall.org
- Boston Main Streets

Descargo de responsabilidad: Esta no proporciona asesoramiento legal específico, sino que es simplemente una descripción general de ciertas áreas del derecho al 30 de abril 2020. No debe confiar en este material sin antes buscar asesoramiento legal.