



Qué debe saber sobre el SB 1103 – The Commercial Tenant Protection Act

[La Ley de Protección de Inquilinos Comerciales]

14 de Noviembre de 2024

El Proyecto de Ley del Senado de California 1103 (“SB 1103”, por sus siglas en inglés), la Ley de Protección de Inquilinos Comerciales, provee protecciones a inquilinos comerciales con microempresas (con 5 empleados o menos), restaurantes (con 10 empleados o menos) y organizaciones sin fines de lucro (con 20 empleados o menos), a través de prácticas de arrendamiento comercial transparentes y justas.

La intención de esta alerta legal es proveer información sobre la nueva ley para inquilinos comerciales calificados.

¿Cuándo entra en vigor el SB 1103?

La ley estará vigente el 1 de Enero de 2025.

La ley aplica a contratos de arrendamiento ejecutados o inquilinatos que comenzaron o se renovaron en o después del 1 de Enero de 2025, inquilinatos mes a mes y contratos de arrendamiento ejecutados o tenencias comenzadas antes del 1 de Enero de 2025, que no contengan una disposición relacionada con gastos operacionales del edificio.

¿A quién le aplica el SB 1103?

El SB 1103 solo le aplica a “inquilinos comerciales calificados.”

El SB 1103 está destinado a luchar contra el aburguesamiento y desplazamiento de pequeños negocios y organizaciones sin fines de lucro que sirven a la comunidad proveyendo protecciones de sentido común para inquilinos comerciales calificados.

El proyecto de ley define a los inquilinos comerciales calificados como:

1) microempresas que tienen cinco (5) empleados o menos y generalmente no tienen suficiente acceso a préstamos, equidad u otro capital económico¹;

- 2) un restaurante con diez (10) empleados o menos; y
- 3) una organización sin fines de lucroⁱⁱ con menos de 20 empleados.

¿Qué derechos tienen los inquilinos comerciales calificados bajo el SB 1103?

La ley requiere: 1) que los contratos de arrendamiento comerciales que se negociaron principalmente en español, coreano, chino, vietnamita o tagalo se provean por escrito en dichos idiomas; 2) avisos por escrito que provean más tiempo para aumentos de renta y terminación de inquilinatos; y 3) estándares y documentación justificativa para gastos operacionales del edificio cobrados a los inquilinos comerciales calificados.

1. El SB 1103 requiere que los contratos de arrendamiento comercial escritos para inquilinos comerciales calificados se traduzcan al idioma en el que fueron negociados.

La ley de California ya requiere proveer los contratos de arrendamiento residenciales, los contratos de instalación y servicio y los contratos personales en el idioma que se usó durante la negociación. El SB 1103 añade los contratos de arrendamiento comerciales a esta ley.

El SB 1103 requiere una traducción escrita de los contratos de arrendamiento comerciales que se negociaron principalmente en español, chino, tagalo, vietnamita o coreanoⁱⁱⁱ, sin importar si el inquilino negoció el contrato de arrendamiento a través de su propio intérprete.^{iv}

Los inquilinos comerciales calificados pueden revocar o cancelar un contrato de arrendamiento si no se les provee en el idioma en que fue negociado.^v

2. El SB 1103 requiere un aviso más largo de un aumento de renta y terminación del inquilinato.

Antes del SB 1103, la ley estatal de California generalmente requería un aviso por escrito de tan solo 30 días de parte de los arrendadores a los inquilinos comerciales para la terminación de los inquilinatos y aumentos de renta. El SB 1103 enmienda la ley para aumentar estos períodos de aviso para los inquilinos mes a mes.^{vi}

El SB 1103 requiere que los arrendadores le provean a sus inquilinos comerciales calificados bajo un inquilinato mes a mes un *aviso* de al menos *90 días* antes de cobrar un aumento de renta de más de un diez por ciento. Se requieren *avisos* de al menos *30 días* para aumentos de renta de menos de un 10 por ciento.

El SB 1103 también le requiere a los arrendadores que le provean a sus inquilinos comerciales calificados bajo un inquilinato mes a mes un *aviso* de al menos *60 días* antes de terminar un inquilinato a menos que el inquilino comercial calificado haya ocupado la propiedad por menos de un año, en cuyo caso, le deben dar un *aviso* de al menos *30 días* antes de la terminación.^{vii}

3. El SB 1103 crea estándares y requisitos de documentación para cobrarle a los inquilinos comerciales calificados cuotas por gastos operacionales del edificio.

Los gastos operacionales de un edificio, a veces llamados cuotas de mantenimiento de áreas comunes (“CAM”, por sus siglas en inglés), son cuotas adicionales que los arrendadores le cobran a los inquilinos comerciales para cubrir el costo de mantener y operar los espacios compartidos de una propiedad. Las cuotas CAM están típicamente incluidas en el contrato de arrendamiento, y los inquilinos comerciales usualmente pagan esas cuotas en adición a su renta básica.

El SB 1103 previene que un arrendador le cobre a los inquilinos comerciales calificados una cuota para recuperar gastos operacionales de un edificio *a menos que*:

- 1) los gastos estén asignados proporcionalmente entre los inquilinos de acuerdo a los pies cuadrados de la unidad u otro método según lo sustancie la documentación justificativa;
- 2) los costos se hayan incurrido dentro de los 18 meses previos o se espere razonablemente que se incurran en los próximos 12 meses basado en estimados razonables;
- 3) el arrendador le provea al inquilino comercial calificado prospectivo un aviso antes de que se ejecute el contrato de arrendamiento que declare que el inquilino puede inspeccionar la documentación justificativa de los gastos operacionales del edificio si lo solicita por escrito;
- 4) dentro de los 30 días de la petición por escrito, el arrendador le provea al inquilino comercial calificado la documentación justificativa de los gastos operacionales del edificio que se incurrieron previamente o se espera razonablemente que se incurran;
- 5) los costos no incluyan gastos que un inquilino le pague directamente a un tercero; y
- 6) los costos no incluyan gastos que un tercero, inquilino, o seguro le reembolsó al arrendador.^{viii}

El SB 1103 también le requiere a los arrendadores que provean “documentación justificativa” para los gastos operacionales de un edificio. Un arrendador no le puede cobrar gastos operacionales de un edificio a inquilinos comerciales calificados hasta que el arrendador provea la documentación justificativa.^{ix}

- *Los gastos operacionales de un edificio* se definen como gastos que se incurren a nombre de un inquilino para la operación, mantenimiento o reparación de la propiedad inmobiliaria comercial, incluyendo, pero no limitándose al, mantenimiento de las áreas comunes, servicios públicos sin metros separados y contribuciones o auditorías cobrados al arrendador dada la titularidad de la propiedad.^x
- *La documentación justificativa* se define como un estimado, contrato, recibo o factura, detallado y fechado, de un contratista licenciado o un proveedor de servicios, que incluya, pero no se limite a, ambos de lo siguiente: (A) Una tabulación que muestre cómo los gastos se van a dividir entre los inquilinos; (B) una certificación firmada y fechada del arrendador afirmando que la documentación y costos son ciertos y correctos.^{xi}

El proyecto de ley le prohíbe a los arrendadores cambiar el método o la fórmula usada para asignarle los gastos operacionales del edificio al inquilino comercial cualificado de una manera que aumente la porción del inquilino de estos gastos, a menos que se le provea un aviso por escrito del cambio con la documentación justificativa para la base del cambio. El incumplimiento por parte del arrendador con los requisitos del proyecto de ley se puede usar como una defensa en un caso de desalojo.^{xii} Los arrendadores que violen esta sección también pueden ser demandados por daños.^{xiii}

Cómo ejercen sus derechos los inquilinos comerciales calificados bajo el SB 1103?

Los inquilinos comerciales calificados deben notificarle a los arrendadores comerciales de su estado calificado para recibir las protecciones provistas por el SB 1103.

Para utilizar las protecciones provistas por el SB 1103, los inquilinos comerciales calificados deben proveerle a los arrendadores un aviso escrito, dentro de los 12 meses anteriores, de que son un inquilino comercial cualificado y una autocertificación con respecto al número de empleados (mirar el ejemplo a esta publicación para una muestra de un aviso y autocertificación). A menos que el inquilinato sea de semana a semana, mes a mes, o por menos de un mes, el aviso y la autocertificación deben proveerse antes o al momento de la ejecución del contrato de arrendamiento y anualmente de ahí en adelante. Es mejor enviar este aviso con alguna prueba de que fue recibido/entregado al arrendador.

¿Qué puede hacer un inquilino comercial calificado si su arrendador viola el SB 1103?

- Rescindir a un contrato de arrendamiento si el arrendador no cumple con los requisitos de traducción del contrato de arrendamiento del SB 1103.
- Use un incumplimiento de parte del arrendador con cualquier requisito del SB 1103 como defensa en una demanda de retención ilícita (desalojo).
- El incumplimiento por parte del arrendador con los requisitos respecto a los gastos operacionales de un edificio del SB 1103 también le brinda a los inquilinos comerciales calificados el derecho a demandar a su arrendador.

Comuníquese con un abogado para recibir asistencia legal si usted cree que sus derechos bajo el SB 1103 están siendo violados.

¿Con quiénes se pueden comunicar los inquilinos comerciales calificados sobre el SB 1103?

Para más información sobre el contenido de esta alerta o para entender mejor sus derechos como inquilino comercial calificado, favor de comunicarse con:

Proyecto de Desarrollo Comunitario de Public Counsel

213-385-2977, x200

<https://publiccounsel.org/services/small-businesses/>

Este documento provee solamente una guía general y no se debe considerar como asesoría legal. La información en este documento puede cambiar con el tiempo. Si su pequeña empresa u organización sin fines de lucro necesita asistencia legal, o si tiene preguntas adicionales sobre estos temas, por favor, comuníquese con el Proyecto de Desarrollo Comunitario de Public Counsel al (213) 385-2977, ext. 200. El Proyecto de Desarrollo Comunitario provee asistencia legal gratuita a empresarios de bajos ingresos que califiquen y a organizaciones sin fines de lucro que califiquen y compartan nuestra misión de servir a las comunidades de bajos ingresos y abordar asuntos de pobreza dentro del Condado de Los Ángeles.

ⁱ Microempresa, según lo define la Sección 18000 del Código de Negocios y Profesiones, significa una empresa individual, sociedad, compañía de responsabilidad limitada [(LLC, por sus siglas en inglés)], una corporación que reúna ambos de los siguientes requisitos: (1) tiene cinco empleados o menos, incluyendo al dueño, quienes pueden ser a tiempo parcial o completo. (2) generalmente no tienen suficiente acceso a préstamos, equidad u otro capital económico.

ⁱⁱ Una organización sin fines de lucro significa cualquier organización privada, sin fines de lucro que califique bajo la Sección 501(c)(3) del Código de Rentas Internas de los Estados Unidos del 1986.

ⁱⁱⁱ Código Civil de California Sección 1632(b)(8).

^{iv} Código Civil de California Sección 1632(h)(3).

^v Código Civil de California Sección 1632(k)(2).

^{vi} Código Civil de California Sección 827(b)(3)(A) y Código Civil de California Sección 1946.1(b).

^{vii} Código Civil de California Sección 1946.1(c).

^{viii} Código Civil de California Sección 1950.9(a)(1)-(6).

^{ix} Código Civil de California Sección 1950.9(b).

^x Código Civil de California Sección 1950.9(h)(1).

^{xi} Código Civil de California Sección 1950.9(h)(6).

^{xii} Código Civil de California Sección 1950.9(d).

^{xiii} Código Civil de California Sección 1950.9(e).

**MODELO: AVISO DE ESTADO DE INQUILINO COMERCIAL
CALIFICADO Y AUTOCERTIFICACIÓN**

Fecha: _____

[Insertar el Nombre del Arrendador]

[Insertar la Dirección del Arrendador]

Enviado por [insertar la forma de entrega – ej., correo de primera clase, USPS, etc.]

Estoy proveyendo aviso de que soy un inquilino comercial calificado bajo el SB 1103 porque opero un(a) [insertar uno de los siguientes: *microempresa, restaurante u organización sin fines de lucro*] y estoy proveyendo una autocertificación de que tengo [insertar el número] empleados.

[firma]

[Nombre del Negocio/Nombre del Dueño del Negocio]

Copia auténtica auto certificada