



# Avisos de Desocupar y Terminar un Arrendamiento

Notices to Vacate and Ending a Lease

## ◆ Avisos de Desocupar

### ¿Qué es un aviso de desocupar?

Un aviso de desocupar es una carta para terminar un arrendamiento. Puede ser escrito por usted o por el arrendador. Tiene que haber un aviso de desocupar **por escrito** a terminar cualquier contrato de alquiler periódico, incluyendo arrendamientos verbales de mes-a-mes. Algunos arrendamientos dicen que usted tiene que avisar al arrendador aun si uno planea mudarse en la misma fecha en que termina el arrendamiento. El tipo de notificación obligatorio para terminar un arrendamiento depende del tipo de arrendamiento y la duración del periodo de renta.

### Terminando un Arrendamiento de Mes-A-Mes y Otros Arrendamientos Periódicos

Con un arrendamiento periódico, el periodo de renta comienza el día en que vence el pago de la renta, y dura hasta que el día que vence el pago de renta de nuevo. Si tienes que pagar la renta en el primer día de cada mes, el periodo de renta corre desde el primer día del mes hasta el final del mes. La mayoría de los arrendamientos periódicos son de tipo mensual.

Para terminar un arrendamiento periódico, como de tipo mes-a-mes, usted o su arrendador tiene que dar **aviso escrito adecuado** por lo menos un periodo completo antes de la fecha de desocupación. Entonces el aviso tiene que estar entregado y recibido antes de 11:59 p.m. en el día antes del día en lo cual vence la renta si usted quiere terminar su arrendamiento al fin del próximo mes.



**Por ejemplo:** supongamos que usted está alquilando de la manera mes-a-mes, y que vence la renta en el primer día de cada mes. Usted quiere mudarse al fin de abril. Usted tiene que entregar un aviso escrito al su arrendador **antes** del fin de marzo. Su arrendador tiene que recibir su aviso de desocupar antes de 11:59 p.m., en el 31 de marzo.

Para ser aviso escrito adecuado, su carta tiene que decir que usted está terminando su arrendamiento y necesita incluir la fecha al fin del mes en cual se va a mudar.

Entonces, por ejemplo, su carta dirija, “Estoy terminando nuestro arrendamiento al fin de abril. Voy a desocupar la propiedad alquilada antes o en el 30 de abril.” Puede llenar la carta adjunta, o escribir su propia.

Si usted quiere mudarse, pero no entrega aviso adecuado de desocupar, su arrendador puede hacerse responsable por meses extras de renta adicional, o más, aun si desocuparse antes que empiece el próximo mes.

Si su arrendador quiere que se mude usted, pero no te entrega aviso adecuado de desalojo, se puede quedar en su apartamento hasta que recibe un aviso que es adecuado. Todavía usted tiene que pagar renta.

Incluso si el aviso no se hace correctamente, su arrendador puede presentar un caso de desalojo en su contra. Debe ir a la corte y mostrarle al juez que el aviso no fue apropiado.

**Nota: Aunque la mayoría de los arrendamientos son de tipo mes-a-mes, hay algunos que no son de ese tipo. No todos arrendamientos periódicos tienen una norma de un mes de aviso.** Algunos arrendamientos periódicos requieren un aviso de dos meses por adelantado, 60 días por adelantado, o a veces 45 por adelantado.

## ◆ Terminando o Cambiando un Arrendamiento de Plazo Fijo

Generalmente, un arrendamiento para un periodo fijo no puede estar cambiado o terminado hasta que la fecha escrita en el arrendamiento, **a menos que usted y su arrendador tienen un acuerdo de otra manera.**

### Lea Su Arrendamiento

Normalmente, un aviso no es necesario para terminar un arrendamiento fijo (con un inicio y fecha de término fija, como un arrendamiento de un año) si lo quiere terminar en la fecha escrita en el arrendamiento. **Pero**, algunos arrendamientos fijos requieren un aviso de 30 o 60 días antes que la fecha de término fija. Algunos arrendamientos todavía tienen fechas o horas específicas para desocupación. Lea con cuidado su arrendamiento a ver si tiene que avisar su arrendador si se va a mudar cuando termina el acuerdo.



Algunos arrendamientos tienen estipulaciones de “renovación automática.” Esto significa que, si usted no avisa su arrendador, su arrendamiento va a renovar automáticamente para un periodo adicional de dos meses o más. Renovación automática es legal solamente si el arrendador manda una carta de recuerdo sobre a la renovación al inquilino. La carta tiene que estar mandada o entregado a usted personalmente entre 15 y 30 días antes de la fecha que tendría que dar aviso de sus planes de mudarse. La carta tiene que decir que el arrendamiento va a renovar si usted no manda una carta diciendo que usted no quiere renovar y se va a mudar.

Si el arrendador acepta un pago de renta después del final de su contrato de arrendamiento, usted está automáticamente en un contrato verbal de mes a mes.

**¡Recuerde, un arrendamiento es un contrato obligatorio!** No termine un arrendamiento sin antes pensar en sus elecciones. Si tiene que terminar un arrendamiento, las maneras más adecuadas para hacerlo serían:

- Llegar a un acuerdo con su arrendador. Algunas regiones tienen servicios de arbitraje le puede ayudar.
- Puede pedir su arrendador si estaría dispuesto encontrar un arrendatario nuevo.

Hay varias maneras de cambiar o terminar un acuerdo de arrendamiento. Depende si tiene un arrendamiento periódico o fijo. Si ambos usted y su arrendador llegar a un acuerdo *escrito*, ese acuerdo debe ser para cambiar o terminar el arrendamiento. Esto pertenece a los arrendamientos verbales o escritos, arrendamientos fijos y periódicos. Sin embargo, podría ser diferente si usted recibe sección 8. Si tiene preguntas, llame su oficina de asistencia legal.

### **Asegúrese que conseguir un acuerdo *por escrito*.**

Si no consigue un acuerdo escrito, si no, una polémica puede resultar más tarde. También, usted podría estar responsable para las reglas originales del arrendamiento, incluso pagando toda la renta.

**¡Precaución!** Si termine su arrendamiento sin el acuerdo escrito del arrendador, es posible que usted tuviera que pagar renta para el periodo entero si el arrendador no puede re-alquilar el apartamento al otro arrendatario. Pero el arrendador no tiene una obligación de encontrar alguien para recolocarle.



### **¿Qué pasa si tengo que mover debido a la violencia doméstica?**

Si necesita mudar para estar seguro de la violencia doméstica es posible que pueda terminar su contrato de arrendamiento antes de tiempo sin un acuerdo del arrendador. Vea nuestra hoja informativa [\*Víctimas De Violencia Doméstica, Acecho, o Conducta Sexual Criminal: Sus Derechos en Romper Su Contrato de Arrendamiento.\*](#)

### **¿Hay otras razones que puedo romper mi contrato de arrendamiento?**

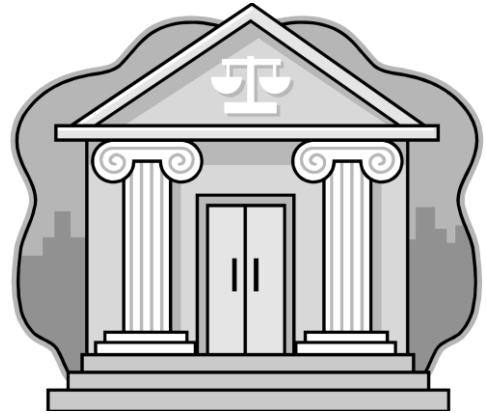
En realidad no. Todo depende en el arrendador. Pero los arrendadores no tienen que dejarle salir del contrato de arrendamiento si usted pierde su trabajo. Ellos no tienen que dejarle salir del contrato de arrendamiento si usted está comprando una casa o si sus transferencias de empleo que fuera del estado. Si hay posibilidad que usted puede comprar una casa o ser transferido para el trabajo, ponga en su contrato de arrendamiento desde el principio que le permite romper el contrato de arrendamiento por estas razones.

Las familias de inquilinos que mueren durante el arrendamiento posiblemente pueden terminar a un contrato de arrendamiento antes de tiempo sin un acuerdo del propietario.

## ¿Puede terminar mi arrendamiento el arrendador si defendiendo mis derechos como un arrendatario?

Usted tiene derecho de pedir para reparaciones, llamar un inspector, o llevar un caso fideicomiso al corte si su arrendador no está cumpliendo tareas. También, usted tiene derecho de exigir que el arrendador respete su privacidad. Esas cosas son sus derechos como un arrendatario en Minnesota. Su arrendador no le puede castigar para defendiendo sus derechos. Su arrendador no puede levantar el precio de la renta, ni pedirle de salir, ni disminuir sus servicios a través de la defensa. Todavía usted necesita pagar la renta a tiempo.

Si usted defiende sus derechos como un arrendatario y pide reparaciones, o llame un inspector y luego recibe un aviso de desocupar o un aviso sobre levantando el precio de la renta, la ley asume que el arrendador le está castigando, **a menos que** puede mostrar una razón válida para dándole el aviso.



Escriba una carta a su arrendador inmediatamente diciendo que el aviso es una represalia porque lo recibió dentro de 90 días y que el aviso no tiene validez. Necesita guardar una copia de la carta en caso de que la va a necesitar en el corte.

Si el arrendador continua con el desalojo de todos modos, porque usted se quedó hasta después de la fecha en el aviso, o no pagó la renta, díglele al juez lo que pasó.

Pida al corte de comenzar contando los noventa días del periodo desde el momento que el arrendador termina completa cada tarea que ha pedido.

**Nota:** Si su arrendador levantó el precio de la renta y usted va al corte, necesita pagar la cantidad original al corte.

El juez rechazara el desalojo si el arrendador no puede mostrar una razón, buena, y no vengativa para el aviso. Si ha pasado más que 90 días, tendría que mostrar en el corte que el arrendador está actuando en una manera vengativa.

## ¿Hay reglas especiales para avisos de desocupar durante tiempo frio?

Un arrendador o arrendatario puede avisar para terminar un arrendamiento durante los meses de tiempo frio (invierno). Aun si no da "aviso adecuado" cuando se muda durante los meses del tiempo frio, siempre diga al arrendador que está saliendo. Arrendatarios tienen que avisar por lo menos tres días adelantado antes que mudarse **entre el 15 de noviembre y el 15 de abril**.

Arrendatarios que no avisan tres días antes que mudarse pueden ser considerable culpables de un delito menor. Existe esta ley porque la plomería se podría dañar si un apartamento se queda vacío y frio.

### **¿Qué pasaría si yo pago la renta después de la fecha en el aviso de desocupar?**

Si el arrendador toma dinero para la renta de usted después del día en que debó mudarse, el aviso de desocupar puede estar cancelado por ley. Tomando dinero para renta renueva el arrendamiento.

Hable con un abogado antes que asumiendo que fue cancelado el aviso porque su arrendador tomó el pago de renta.



***Hojas informativas son información legal NO SON consejos legales. Consulte a un abogado para consejo.***  
*No use esta hoja si es más vieja que 1 año. Pídanos actualizaciones, una lista de hojas informativas, u otros formatos.*

© 2019 Minnesota Legal Services Coalition. Este documento puede ser reproducido y usado solo para propósitos no comerciales y educativos. Todos los demás derechos reservados. Este aviso debe permanecer en todas las copias.

Reproducción, distribución, y uso para propósitos comerciales son estrictamente prohibidos.

## Notice to Vacate / Notice to End Lease and Tenancy

*Aviso de Desocupar/ Aviso para Terminar Arrendamiento y Alquilar*

Date (*Fecha*): \_\_\_\_\_

Landlord/Management Company/Property Manager: \_\_\_\_\_  
(*Arrendador/Impresa de Gerencia/Gerente de la Propiedad*)

Address: \_\_\_\_\_  
(*Dirección*)

City, State & Zip Code: \_\_\_\_\_  
(*Ciudad, Estado & Código Postal*)

Dear \_\_\_\_\_ (Landlord/Management Company/Property Manager):  
(*Querido*) (*Arrendador/Impresa de Gerencia/Gerente de la Propiedad*)

I am writing to give you notice that I am ending our lease and tenancy for the rental property  
(*Le estoy escribiendo para avisarle que estoy terminando nuestro arrendamiento para la propiedad en la dirección*)

at: \_\_\_\_\_ (*address of rental property*).  
(*dirección de la propiedad alquilada*)

I'm ending the lease at the end of the \_\_\_\_\_ (*month and year*) rent period.  
(*Estoy terminando el arrendamiento al fin del*) (*mes y año*)

I will "vacate and surrender" (move out) on or before \_\_\_\_\_ (*specific date*).  
(*Voy a rendirme y desocupar en o antes del*) (*fecha específica*)

Please contact me with any questions.  
*Por favor, contácteme con cualquiera pregunta.*

Sincerely,  
*Sinceramente,*

\_\_\_\_\_  
(*Signature of Tenant or Tenants*) (*firma del inquilino(s)*)