



# Notificaciones para Desocupar y Dar por Terminado un Contrato de Vivienda

Notices to Vacate and Ending a Lease

## ¿Qué es un aviso de desocupación?

Una notificación de desocupación es una carta para terminar un contrato de vivienda. Puede ser escrita por usted o por su arrendador. Tiene que haber una notificación **escrita** para desocupar y dar por terminado cualquier contrato de vivienda periódico, incluyendo los contratos verbales de mes a mes. Algunos contratos dicen que usted tiene que dar una notificación incluso si planea mudarse en la fecha de finalización del contrato. El tipo de notificación requerida para terminar un contrato de vivienda depende del tipo de contrato y de la duración del período de alquiler.

## Cómo Dar por Terminado un Contrato de Vivienda de Mes a Mes u otro Contrato de Vivienda Periódico

En un contrato de vivienda periódico, el período de alquiler comienza el día en que se debe pagar el alquiler y dura hasta que se debe pagar de nuevo. Si el alquiler se paga el primero de cada mes, el período de alquiler va desde el primero hasta el final del mes. La mayoría de los contratos de alquiler periódico tienen un período de alquiler mensual.

Para dar por terminado un contrato de vivienda periódico, como un contrato de mes a mes, ya sea usted o su arrendador debe dar un **aviso por escrito adecuado** al menos un período completo de alquiler antes de la fecha de la mudanza. Por lo tanto, la notificación debe ser entregada y recibida antes de las 11:59 p.m. del día anterior a la fecha de vencimiento del alquiler del mes siguiente si usted quiere terminar su contrato de vivienda al final del mes siguiente.



**Por ejemplo:** digamos que usted está alquilando mes a mes con el alquiler a pagar el primero del mes. Quiere irse a finales de abril. Usted tiene que darle al arrendador una notificación por escrito de que quiere mudarse **antes de** finales de marzo. Su arrendador tiene que recibir la notificación escrita de desocupación antes de las 11:59 p.m., el 31 de marzo.

Para que la notificación escrita sea correcta, su carta debe decir que está dando por terminado el contrato de mes a mes y la fecha al final del mes en que se mudará.

Así, por ejemplo, su carta diría, "Estoy dando por terminado nuestro contrato de mes a mes a finales de abril. Desocuparé y me mudaré de la propiedad el 30 de abril o antes." Puede llenar la carta adjunta o escribir la suya propia.

Si quiere mudarse, pero no da un aviso adecuado para desocupar, su arrendador puede hacerlo responsable de meses adicionales de alquiler, o más tiempo, incluso si usted se va antes de que comience el mes siguiente.

Si el arrendador quiere que usted se mude, pero no le da el aviso apropiado para que desocupe, usted puede quedarse en su apartamento hasta que el arrendador le dé otro aviso que sea apropiado. Usted tiene que pagar el alquiler. Incluso si la notificación no se hace correctamente, el arrendador puede presentar una solicitud de desalojo en su contra. Tiene que ir al tribunal y demostrarle al juez que la notificación no fue correcta.

**NOTA: No todos los contratos de vivienda periódicos son de mes a mes. No todos los contratos de vivienda periódico tienen una regla de aviso de un mes.** Algunos contratos periódicos requieren 2 meses de aviso, 60 días de aviso, o incluso 45 días de aviso. Si usted tiene un contrato de vivienda por escrito, asegúrese de ver cuánto tiempo de aviso tiene que dar para mudarse.

### **Cómo Dar por Terminado o Modificar un Contrato de Vivienda a Plazo Fijo**

Un contrato de vivienda a plazo fijo es un contrato de vivienda por un período de tiempo. Suele ser un año, pero puede ser un período de tiempo diferente. La mayoría de los contratos de plazo fijo tienen un "período de notificación" para poner fin al arrendamiento. El período de notificación es la cantidad de tiempo antes de que termine el contrato por la que usted o el arrendador deben notificar que no desean renovarlo o que el contrato está por terminar.

Por lo general, un contrato de vivienda por un período de tiempo fijo no puede cambiarse ni darse por terminado hasta la fecha de finalización que está escrita en el contrato, **a menos que usted y el arrendador acuerden lo contrario.**



### **Lea su Contrato de Vivienda**

Por lo general, no se necesita una notificación para dar por terminado un contrato de vivienda a plazo fijo (como un contrato de un año) si se quiere terminar en la fecha indicada en el contrato. Pero algunos contratos de plazo fijo requieren 30 ó 60 días de aviso antes de la fecha de finalización. Algunos contratos pueden incluso especificar tiempos o días para mudarse.

Algunos contratos de plazo fijo dan dos "períodos de aviso" diferentes para dar por terminado el contrato. El contrato de alquiler tiene un período de aviso para el arrendador y un período de aviso diferente para el inquilino. Si su contrato tiene dos períodos de aviso diferentes como éste, la ley dice que usted puede elegir el período de aviso que más le convenga para dar por terminado su contrato. Por ejemplo, el contrato dice que el inquilino tiene que dar 60 días de

aviso para mudarse, pero el arrendador sólo tiene que dar 30 días de aviso. La ley dice que el inquilino puede elegir entre dar 30 o 60 días de aviso.

Algunos contratos de plazo fijo tienen una "cláusula de renovación automática." Esto significa que, si usted no le dice nada al arrendador, su contrato de vivienda se renueva automáticamente por otros 2 meses o más. La renovación automática sólo es legal si el arrendador le envía una carta de recordatorio al respecto. La carta se le debe ser enviada o entregada personalmente a usted por lo menos 15 días, pero no más de 30 días, antes de la fecha en que usted tendría que dar aviso de sus planes de mudarse. La carta debe indicar que el contrato de vivienda se renovará a menos que usted envíe una carta diciendo que no quiere renovarlo y que se mudará.

Lea el contrato de vivienda con atención para ver si tiene que dar aviso si piensa mudarse cuando éste termine.

**Si el arrendador acepta el alquiler después de la finalización de su contrato de vivienda, usted está automáticamente en un contrato verbal de mes a mes.**



**¡Recuerde, un contrato de alquiler es un contrato vinculante!**

No rompa un contrato de vivienda sin pensar en sus opciones de antemano. Si usted debe romper un contrato de vivienda, las mejores maneras de salir de él son:

- Llegar a un acuerdo con el arrendador. Algunas áreas tienen servicios de mediación locales que pueden ayudar.
- Pregunte si el arrendador está dispuesto a encontrar un nuevo inquilino.

Hay varias maneras de cambiar o dar por terminado un contrato de vivienda. Depende de si tiene un contrato de alquiler a plazo fijo o un contrato de alquiler periódico. Si tanto usted como el arrendador acuerdan por escrito cambiar o terminar el contrato de alquiler, eso debería ser suficiente para hacer el cambio o dar por terminado el alquiler. Esto es así para un contrato de alquiler verbal o escrito, un contrato de plazo fijo o un contrato periódico. Sin embargo, podría ser diferente si usted está en la Sección 8. Llame a su oficina local de asistencia legal si tiene preguntas sobre esto.

**Asegúrese de obtener cualquier acuerdo por escrito.**

Si usted no obtiene el acuerdo por escrito, una discusión "yo dije, tú dijiste" podría suceder más tarde. A usted se le podría obligar a cumplir con los términos originales del contrato, incluyendo el pago de todo el alquiler que se debe.

**¡Advertencia!** Si usted rompe su contrato de vivienda sin el acuerdo escrito del arrendador, es posible que usted tenga que pagar el alquiler durante todo el período del contrato, a menos que el arrendador pueda volver a alquilar el apartamento a otro inquilino. Pero el arrendador no tiene la obligación de tratar de encontrar a alguien que lo reemplace a usted.

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

Si necesita mudarse para estar a salvo de la violencia doméstica, es posible que usted pueda dar por terminado su contrato de vivienda antes de tiempo sin un acuerdo del arrendador. Consulte nuestra hoja informativa [Víctimas de Violencia Doméstica, Acoso o Conducta Sexual Delictiva: Sus Derechos al Quebrantar su Contrato de Arrendamiento](#).

## ¿Hay otras razones por las que puedo romper mi contrato de vivienda?

En realidad, no. Depende del arrendador. Pero los arrendadores no tienen que dejarle a usted salirse del contrato si pierde tu trabajo. No tienen que permitirle a usted salirse del contrato si está comprando una casa o si su trabajo le transfiere fuera del estado. Si es posible que usted vaya a comprar una casa o vaya a ser transferido de trabajo, entonces ponga desde el principio en su contrato de vivienda algo por escrito que le permita romper el contrato por estas razones.

Las familias de los inquilinos que mueren durante el alquiler pueden dar por terminado un contrato de alquiler antes de tiempo sin un acuerdo del arrendador.

## ¿Puede un arrendador poner fin a mi contrato de vivienda si defiendo mis derechos como inquilino?

Usted tiene derecho a pedir reparaciones, llamar a un inspector o llevar un caso de depósito en garantía del alquiler a los tribunales si su arrendador no hace las cosas. También tiene derecho a exigir que su arrendador respete su privacidad. Estas cosas son parte de sus derechos legales como inquilino en Minnesota.

El arrendador no puede tomar represalias contra usted (vengarse de usted o vengarse) por defender sus derechos como inquilino. Su arrendador no puede subirle el alquiler, pedirle que se mude o reducir sus servicios por ello. Usted aún debe pagar el alquiler a tiempo.

Si usted defiende sus derechos como inquilino y pide que se hagan reparaciones o llama a un inspector y luego recibe un aviso de desalojo o un aviso sobre el aumento del alquiler dentro de un período de 90 días, la ley supone que el arrendador está tomando represalias **a menos que** pueda mostrar una buena razón para dar el aviso de desalojo.



Escriba una carta al arrendador de inmediato diciendo que el aviso de desocupar o de subir el alquiler es una represalia porque está dentro de los 90 días y que el aviso que le dieron es nulo. Asegúrese de guardar una copia de la carta en caso de que la necesite para el tribunal.

Si el arrendador prosigue y presenta un caso de desalojo de todos modos porque usted se quedó más allá de la fecha de la mudanza en la notificación de desalojo, o no pagó la nueva cantidad de alquiler, dígame al juez lo que sucedió. Dígame al juez lo que usted hizo o pidió (reparaciones, etc.) dentro de los 90 días antes de recibir la notificación.

Pida al tribunal que empiece a contar el período de 90 días a partir del momento en que el arrendador hizo las cosas que usted pidió, como hacer todas las reparaciones.

**Nota:** Si el arrendador le subió el alquiler y usted va a ir al tribunal, tiene que pagar al tribunal el monto del alquiler anterior.

El juez negará el desalojo si el arrendador no puede demostrar una buena razón, sin represalias, para el aviso. Si han pasado más de 90 días, usted tendrá que probar que el propietario está tratando de vengarse de usted si acude a los tribunales.

### ¿Hay reglas especiales para los avisos de desalojo durante el clima frío?

Un arrendador o un inquilino puede dar aviso para poner fin a un contrato de vivienda durante los meses de clima frío. Incluso si no da "el aviso apropiado," cuando se mude de un apartamento durante los períodos de clima frío, siempre dígame al arrendador que se va a mudar. Los inquilinos deben avisar al propietario con al menos 3 días de anticipación, entre el **15 de noviembre y el 15 de abril**. Los inquilinos que no den este aviso de 3 días pueden ser declarados culpables de un delito menor. La razón de esta ley es que las cañerías pueden dañarse por congelación si el apartamento está vacío y sin calefacción.



### ¿Qué pasa si pago el alquiler después de la fecha de la mudanza en un aviso de desalojo?

Si el arrendador acepta el dinero del alquiler después de la fecha en que se suponía que usted debía mudarse, por ley, la notificación de desalojo puede ser cancelada. El hecho de aceptar el alquiler renovarían su contrato de alquiler.

Hable con un abogado antes de suponer que su notificación de mudanza ha sido cancelada porque el arrendador le aceptó el pago del alquiler.

*Las hojas informativas son información legal NO asesoramiento legal. Consulte con un abogado para obtener asesoramiento. No use esta hoja informativa si tiene más de un año. Pídanos actualizaciones, una lista de hojas informativas o formatos alternativos.*

© 2022 Minnesota Legal Services Coalition. Este documento se puede reproducir y usar sólo para propósitos personales y educativos no comerciales. Todo otro derecho está reservado. Este aviso debe permanecer en todas las copias. La reproducción, distribución y uso con fines comerciales están estrictamente prohibidos.

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

*(Notificación de Desalojo / Notificación de Terminación de Contrato de Vivienda)*

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

Landlord/Management Company/Property Manager: \_\_\_\_\_

*(Arrendador/Compañía Administradora/Administrador de la Propiedad)*

Address: \_\_\_\_\_

*(Dirección)*

City, State & Zip Code: \_\_\_\_\_

*(Ciudad, Estado & Código Postal)*

Dear \_\_\_\_\_ (Landlord/Management Company/Property Manager):

*(Estimado)*

*(Arrendador/Compañía Administradora/Administrador de la Propiedad)*

I am writing to give you notice that I am ending our lease and tenancy for the rental property at:

*(Le escribo para avisarle que estoy dando por terminando nuestro contrato de alquiler y vivienda de la propiedad en:*

\_\_\_\_\_ *(address of rental property).*

*(dirección de la propiedad de alquiler)*

I'm ending the lease at the end of the \_\_\_\_\_ *(month and year)* rent period.

*(Estoy dando por terminando el contrato al final del período de alquiler de) (mes y año)*

I will "vacate and surrender" (move out) on or before \_\_\_\_\_ *(specific date).*

*(Yo "desocuparé y me saldré" (me mudaré) el o antes de)*

*(fecha específica)*

Please contact me with any questions.

*(Por favor, comuníquese conmigo con cualquier pregunta.)*

Sincerely *(Atentamente)*,

\_\_\_\_\_  
*(Signature of Tenant or Tenants) (Firma del inquilino o inquilinos)*