

Alianza Comunitaria de Inquilinos/as – Educación de Inquilinos/as

La información es para fines de información general, y no es un sustituto para la asesoría de un abogado/a

Romper el contrato de Arrendamiento (ORS 90.240)



Si tengo un contrato, ¿tengo derecho a romperlo? ¿Cómo lo hago?

La mayoría de los contratos permiten la terminación del contrato de renta antes de la fecha de finalización para ciertas situaciones. **El contrato de renta indicará cómo el inquilino/a y el dueño/a pueden terminar el contrato de arrendamiento temprano, así que asegúrese de leerlo cuidadosamente.**

Tanto si se trata de mes a mes o arrendamiento a plazo fijo, el inquilino/a puede dar su aviso de mudanza en cualquier día del mes, no sólo el primer día del mes o cuando se cumpla el día de pago de la renta.

Si el inquilino/a tiene que salir antes de que un contrato haya expirado, **el inquilino/a debe consultar a un abogad@ (La Línea de Ayuda para Inquilino/as le puede dar referencias, llame al 503.288.0130).** La ley puede ser complicada. Incluso si el dueño/a no le demanda después de mudarse, el dueño/a puede darle una mala referencia y puede tratar de afectar negativamente su alquiler o historial de crédito. ¡Es importante hacer las cosas bien!

Al igual que un dueño/a puede terminar un contrato de renta por causa justificada durante el plazo del contrato, el inquilino/a tiene el derecho de romper el contrato de arrendamiento antes, si el propietario/a viola los términos del contrato de renta y/o la ley. Una buena causa para dar por terminado un contrato de renta se define como “falta de cumplimiento sustancial con el contrato de alquiler” o incumplimiento por parte del dueño/a de la obligación de arrendadores de mantener la vivienda en buen estado, según se define en la ley de Oregon (ORS 90.360).

La ley exige que el inquilino/a dé aviso por escrito al propietario/a. Hay requisitos legales específicos para la notificación. La solicitud incluirá:

- ★ Los detalles de exactamente lo que el propietario/a ha hecho mal (o no lo ha hecho).
- ★ El tiempo que la ley permite al propietario/a para solucionar el problema. (Los plazos varían en función de si el problema es un servicio esencial como lo define la ley.)

Si el propietario/a no soluciona los problemas antes de la fecha de la notificación, el inquilino/a puede tener un derecho a mudarse sin ninguna otra obligación. Pero se debe preparar para probar en la corte que usted actuó legítimamente si el propietario/a lo demanda. **La documentación es la forma más fácil y más eficaz que puede proteger sus derechos como inquilino/a: recuerde hacer todo por escrito, guarde copias para sus archivos y envíe todo el correo por el certificado de envío (en inglés Certificate of Mailing).** Usted debe tomar todos los pasos que un inquilino/a lleva normalmente al mudarse, además de estar seguro de reunir todas las pruebas de violación del propietario/a.

Una vez que se halla mudado, no tendrá acceso a la vivienda para reunir más pruebas. Incluso si se le permite el acceso a causa de una acción judicial, es probable que hayan desaparecido las pruebas.

El inquilino/a tendrá que documentar la violación de la gerencia para que se pueda demostrarlo en el juicio si es necesario. Usted debe considerar el uso de fotografías y de vídeo, así como de testigos. Los testigos pueden ser amigos o familiares, pero también se deben tener en cuenta a inspectores de vivienda o de salud; (llámenos a la línea de Derechos al (503) 288-0130 para obtener más información)

¿Qué pasa si quiero romper mi contrato por otras razones?

Si el propietario/a no ha violado la ley y un inquilino/a quiere moverse antes de que el contrato de arrendamiento termine, el inquilino/a es responsable de la renta por el resto del período del contrato y cualquier cargo razonable escrito en el contrato de renta. **Un propietario/a debe tratar de volver a alquilar la vivienda tan pronto como el propietario/a haya notado que el inquilino se está moviendo.** (El término legal para esta obligación es “la mitigación de los daños”.)

Un inquilino/a que se mueve debe:

- ★ Tener cuidado con la propiedad y realizar un seguimiento si la propiedad se prepara rápidamente para el próximo inquilino/a
- ★ Mantenga un ojo si su vivienda se está anunciando para rentarse
- ★ Realizar un seguimiento cuando alguien se mueve a la vivienda (Los vecinos pueden ser capaces de ayudar al inquilino/a con esta información).

Una vez que el dueño/a re-alquila la vivienda, la obligación del antiguo inquilino/a de seguir pagando el alquiler termina, incluso se puede querer ofrecer al propietario/a un nuevo inquilino/a que cumple con los criterios de elegibilidad del propietario/a. El inquilino/a debe hacer la oferta al propietario/a por escrito.

Cargo por ruptura de contrato

A veces un propietario/a incluirá un cargo de “ruptura de contrato” en el contrato de renta. Esto significa que el inquilino/a podría pagar la cuota de “del contrato” y se puede salir sin otras multas. A partir del 1 de enero de 2010 un cargo de ruptura de contrato se puede cobrar en los contratos a plazo fijo, pero se limita a 1 ½ veces a la renta mensual. **Si se le da un cargo de ruptura de contrato, un propietario/a**

no puede recuperar, además, cualquier renta no pagada o recuperar los daños relacionados con el costo del alquiler de la unidad de vivienda a un nuevo inquilino/a ORS 90.302 (2) (e).

El inquilino/a tiene que dar aviso por escrito de su intención de moverse sin causa, tan pronto como sea posible. **Asegúrese de darle a su propietario/a un aviso de desalojo de 30 días por escrito.** De lo contrario no hay documentación referente a cuando termina su responsabilidad de pagar el alquiler. Usted necesita guardar una copia para usted de ese aviso y todos los demás documentos relativos al alquiler por lo menos tres años después de mudarse. Llame a nuestra Línea Derechos para más información!