

12. Contrato de arrendamiento residencial

La deportación puede generar muchas preocupaciones sobre la vivienda y las situaciones de alquiler. Esta sección describe los aspectos básicos que usted debe considerar respecto a su contrato de arrendamiento residencial si enfrenta una posible deportación.

Lo más importante que usted debe tener en cuenta es comprender su contrato de arrendamiento residencial y comunicarse con su arrendador.

[Conozca su contrato de arrendamiento residencial](#) ➤ [Terminación de un contrato de arrendamiento](#) ➤ [Derecho a ingresar a la propiedad](#) ➤ [Continuar con un contrato de arrendamiento](#) ➤ [Lista de verificación: Contrato de arrendamiento residencial](#)

Cada capítulo pretende ofrecer información general sobre un tema concreto. En muchos casos, las leyes pueden diferir de un Estado a otro. Por lo tanto, esta información no pretende sustituir a la asistencia jurídica específica de cada Estado. Nada en este manual pretende crear una relación abogado-cliente o fiduciaria.

Conozca su contrato de arrendamiento residencial

El paso más importante para terminar o ceder un contrato de arrendamiento es comprender sus términos. Como medida preventiva, es recomendable conocer las condiciones del contrato antes de ser detenido o deportado.

Si el contrato está por escrito, sus cláusulas determinarán el proceso de terminación y la recuperación de las pertenencias personales en la propiedad arrendada.

En caso de que el contrato no esté por escrito, la relación entre arrendador e inquilino se regirá por las leyes estatales, del condado o de la ciudad.

Si su contrato de arrendamiento no está por escrito, es recomendable que consulte con un abogado. Existen muchas organizaciones que ofrecen asesoría legal en materia de arrendador e inquilino. Por ejemplo, usted puede:

- Consultar en las facultades de derecho de su localidad si cuentan con clínicas legales gratuitas especializadas en temas de vivienda.
- Contactar a organizaciones como el Housing Rights Center o la Legal Aid Society para obtener asesoría legal gratuita en materia de arrendamiento

Recuerde que, incluso si estas organizaciones no pueden ayudarle directamente, es posible que puedan orientarle hacia la asistencia adecuada. ¡No tiene que tratar de entender todo por su cuenta!

Terminación de un contrato de arrendamiento

Si usted vive solo o si todas las personas en su hogar se mudarán, probablemente deseará dar por terminado su contrato de arrendamiento. Su contrato por escrito o la legislación local establecerán la forma adecuada de hacerlo. La mayoría de los contratos requiere que se notifique al arrendador con al menos 30 días de anticipación la intención de terminar el arrendamiento. Esta notificación, por lo general, debe hacerse por escrito. Dependiendo de su acuerdo específico, puede que necesite dar un plazo mayor o menor de aviso.

Si el plazo del contrato de arrendamiento aún no ha concluido, es posible que usted sea responsable de encontrar a un nuevo inquilino o de pagar el monto restante del contrato.

Asegúrese de hablar con su arrendador lo antes posible para explicar su situación.

Tenga en cuenta que, si el inquilino no da el aviso correspondiente al arrendador para terminar el contrato y/o si una persona se niega a pagar la renta cuando corresponde, el arrendador podría tomar las siguientes medidas:

1. Exigir el pago a cualquier persona que haya firmado el contrato de arrendamiento, incluyendo coarrendatarios o fiadores;
2. Iniciar el proceso de desalojo mediante la presentación de una solicitud de pago y desalojo ante el tribunal local correspondiente, lo cual incluye notificar al inquilino sobre una audiencia y seguir el procedimiento judicial correspondiente;
3. Llevar a cabo el desalojo del inquilino; y
4. Obtener una sentencia en contra del inquilino (y de cualquier fiador que no cubra los pagos adeudados) por concepto de renta y otras obligaciones pendientes, lo cual puede afectar negativamente el historial y la calificación crediticia del inquilino, del coarrendatario y del fiador.

Si existe la posibilidad de que usted no pueda estar disponible personalmente para realizar los trámites necesarios para terminar o modificar su contrato de arrendamiento, designe a una persona de confianza como representante legal para que los lleve a cabo en su nombre.

Derecho a ingresar a la propiedad

Las circunstancias y el proceso mediante los cuales usted termine su contrato de arrendamiento pueden influir en su derecho a ingresar posteriormente a la propiedad para recoger sus pertenencias o recuperar correspondencia. Si usted está notificando la terminación del contrato, debe planear retirar todas sus pertenencias a más tardar el último día cubierto por el pago de la renta.

Si enfrenta un proceso de desalojo por falta de pago, tenga en cuenta que los avisos por escrito de su arrendador o del tribunal pueden establecer plazos específicos. Revise cuidadosamente dichos documentos y, si es necesario, busque asesoría legal.

Si no retira sus pertenencias dentro de un plazo razonable, es posible que deba cubrir los gastos en los que incurra el arrendador por almacenar o desechar esos bienes. No dé por hecho que podrá ingresar a la propiedad una vez finalizado su contrato de arrendamiento.

Siempre que sea posible, procure que todos los acuerdos con su arrendador queden documentados por escrito.

Para evitar complicaciones posteriores, haga arreglos para resguardar sus pertenencias personales. Por ejemplo, puede dejar las llaves a una persona de confianza para que, en caso de detención o deportación, alguien pueda retirar sus objetos dentro de un plazo razonable. Asimismo, presente lo antes posible un formulario de cambio de domicilio en la oficina postal, para que su correspondencia sea reenviada. No debe esperar que su arrendador guarde o reenvíe su correo

Continuar con un contrato de arrendamiento

Usted puede optar por continuar con el contrato de arrendamiento, especialmente si tiene familiares o amistades que permanecerán en la vivienda dentro de los Estados Unidos. En este caso, existen varias opciones:

- **Puede continuar con el contrato original.** Esto generalmente requerirá el consentimiento del arrendador, ya que usted dejará de ocupar el inmueble.
- **Puede dar por terminado el contrato,** y las personas que permanezcan en la vivienda pueden firmar un nuevo contrato con el arrendador, si este lo autoriza.
- **Puede ceder o subarrendar el contrato.** Tenga en cuenta que, en muchos casos, cuando se subarrienda una vivienda, la persona que firmó originalmente el contrato sigue siendo responsable del pago. Además, en muchas jurisdicciones y contratos escritos, el subarrendamiento está prohibido y puede dar lugar al desalojo del subarrendatario.
- **Planificación anticipada.** Si existe la posibilidad de que usted no pueda realizar personalmente los trámites para terminar o modificar su contrato, designe a una persona de confianza como representante legal para que lo haga en su nombre.

En todos los escenarios relacionados con la continuidad del arrendamiento, la comunicación abierta y honesta con el arrendador es fundamental.

Lista de verificación: Contrato de arrendamiento residencial

- ☐ Verifique si cuenta con un contrato de arrendamiento por escrito. En caso afirmativo, su arrendamiento se rige por dicho documento. Si no es así, se registrará por la legislación local.
- ☐ Coordine su plan a futuro respecto al arrendamiento con cualquier coarrendatario o fiador que figure en el contrato, ya que todas estas personas también tienen obligaciones legales, así como con cualquier otra persona que habite la propiedad arrendada.
- ☐ Si existe la posibilidad de que usted no pueda estar disponible personalmente para llevar a cabo los trámites de terminación o modificación del contrato, designe a una persona de confianza como representante legal para actuar en su nombre.
- ☐ Si desea terminar el contrato, infórmese sobre cuántos días de preaviso debe dar al arrendador, si tendrá que cubrir el monto restante del arrendamiento y cuánto tiempo tendrá para recuperar sus pertenencias de la propiedad.
- ☐ En caso de requerir asesoría legal, acuda a organizaciones locales o a escuelas de derecho que ofrezcan clínicas jurídicas.
- ☐ Haga arreglos para que una persona de confianza tenga las llaves del inmueble, de modo que pueda retirar sus pertenencias en caso de que usted sea detenido o deportado. Recuerde que tiene derecho a ingresar a su vivienda para retirar sus pertenencias dentro de un plazo razonable —por lo general, tres días o menos— tras la finalización del contrato. Si no lo hace, podría tener que cubrir los gastos en los que incurra el arrendador por almacenar o desechar sus bienes.

- ☐ Si tiene familiares o amistades que desean continuar con el arrendamiento, existen tres opciones:
 - ➔ Continuar con el contrato original, con el consentimiento del arrendador;
 - ➔ Terminar el contrato original y firmar uno nuevo, también con el consentimiento del arrendador; o
 - ➔ “Ceda” el contrato mediante una cesión o subarrendamiento de su parte. Verifique los términos de su contrato de arrendamiento respecto a la posibilidad de realizar cesiones o subarrendamientos.
- ☐ Actualice su dirección postal ante el Servicio Postal de los Estados Unidos (USPS), cambiándola al de su nuevo domicilio.
 - ➔ Consulte, en general: <https://moversguide.usps.com>
- ☐ Comuníquese con las entidades que le envían facturas para actualizar su dirección postal y con las empresas de servicios públicos para cancelar aquellos servicios que ya no sean necesarios en la propiedad arrendada