

Guía de mudanza

Hay muchas cuestiones importantes que debe tener en cuenta al mudarse de su casa. Si bien esta guía no lo ayudará a encontrar un nuevo lugar para alquilar, adquirir vehículos de traslado o mudanza, o empacar, debería ayudarlo a organizar el proceso y planificar una transición con menos inconvenientes para evitar complicaciones innecesarias.

I. Rescisión del contrato de alquiler.

Si el contrato está vigente dentro del plazo original, ¿puedo finalizar el contrato para poder mudarme?

Por lo general, no, pero depende de lo que diga su contrato. Cuando un inquilino finaliza un contrato antes de que finalice el plazo sin dar el aviso previo requerido, generalmente “incumple el contrato”. La mayoría de los contratos establecen un plazo de un (1) año, aunque la fecha de finalización puede ser ligeramente diferente en su contrato, por lo que debe leerlo con atención. Por lo general, los contratos no permiten que el inquilino rescinda el contrato antes de que finalice el plazo, y el propietario puede cobrarle cargos o multas muy altas por incumplir el contrato. Si el contrato permite una rescisión anticipada, también requerirá que se dé un aviso por escrito. A menudo, este aviso será de 30 o 60 días para garantizar una advertencia con suficiente antelación. Si tiene la intención de incumplir el contrato o de irse antes de que finalice el plazo original, lea el contrato con atención y asegúrese de avisarle al propietario con la debida notificación, o puede ser responsable de los pagos de alquiler en curso incluso si ya no vive en la casa.

Para finalizar el contrato, ¿el propietario y yo podemos celebrar un contrato de finalización de mutuo acuerdo?

Sí. Si un inquilino se encuentra en la mitad del plazo de un contrato y necesita mudarse, el inquilino puede evitar una posible responsabilidad futura por el alquiler mediante la firma de un nuevo documento con el propietario para finalizar el contrato de común acuerdo. Para obtener un formulario Contrato de finalización de mutuo acuerdo, visite: <http://www.utahlegalservices.org/public/self-help-uploads/MutualTermination.pdf>. La finalización de común acuerdo celebrada entre el propietario y el inquilino debe realizarse por escrito y debe estar firmada, y debe establecer una fecha de mudanza y especificar que después de la fecha de mudanza el propietario puede volver a alquilar la unidad, y que el inquilino ya no tiene el deber de pagar el alquiler. Una vez firmada, el contrato de finalización de mutuo acuerdo es vinculante, y el inquilino debe cumplir con la fecha de mudanza acordada. Un propietario y un inquilino también pueden celebrar un acuerdo mutuo para poner a un inquilino sustituto como reemplazo. Asegúrese de obtener un acuerdo por escrito firmado por usted (inquilino saliente), el nuevo inquilino y el propietario, que lo exima de cualquier daño o alquiler futuros.

¿Puedo rescindir el contrato si finaliza y soy un inquilino que alquila mes a mes?

Sí, si avisa de manera adecuada. El inquilino o el propietario pueden rescindir el contrato mediante un aviso según lo determine el contrato de alquiler. Para rescindir un contrato mensual, la ley de Utah exige un aviso por escrito de 15 días, como mínimo, y no es necesario especificar una causa. El contrato de alquiler puede proporcionar un plazo de aviso mínimo diferente (generalmente 30 días), por lo que deberá leer el contrato para determinar el plazo de aviso adecuado. Tenga en cuenta que la rescisión entra en vigor al final del período de alquiler (por lo general, esto significa al final del mes si el alquiler vence el primer día del mes). Lea el contrato con atención a fin de determinar los requisitos para rescindir el contrato de mes a mes y siga esos requisitos.

II. Estado de la propiedad cuando se muda.

Hay muchas cuestiones importantes para tener en cuenta al limpiar y revisar el estado de la propiedad cuando se muda y es una buena idea dejar la unidad limpia y sin daños. Trabaje con una lista de verificación de mudanza si completó una para comparar el estado relativo de la unidad, o trabaje con una lista de verificación de mudanza para documentar el estado de la propiedad. Tenga en cuenta que es posible que el propietario le cobre por limpiar la unidad, incluso si usted la limpia a fondo o paga por una limpieza profesional. También es importante que el inquilino tome fotografías del estado de todo lo que hay en la unidad y cualquier posible daño que se le pueda cobrar posteriormente al inquilino.

Pasos importantes:

- Cuando ingrese, haga un recorrido junto con el propietario y complete la lista de verificación: <http://www.utahlegalservices.org/public/self-help-uploads/AptChecklist.pdf>
 - Tome fotos de todo para mostrar el estado de la casa cuando ingresó.
- Cuando se vaya, haga un recorrido junto con el propietario y complete la misma lista de verificación que cuando ingresó.
 - Tome fotos de todo para mostrar el estado de la casa cuando se va.

III. Recuperación del depósito de garantía.

¿Cómo recupero el depósito de garantía cuando me voy?

El código de Utah describe un proceso para garantizar que el inquilino recupere el depósito o, al menos, una rendición de los gastos rápidamente. Código de Utah Anotado (Utah Code Annotated), secciones 57-16-3. La ley permite que el propietario destine el depósito a los daños a la propiedad “que no estén relacionados con el desgaste razonable”, el pago del alquiler, la limpieza u otros costos según lo determine el contrato de alquiler. Esto significa que el inquilino no es responsable del “desgaste razonable” como resultado del uso normal.

El propietario debe devolver el depósito o una rendición dentro de los 30 días posteriores a la mudanza del inquilino.

Es una buena idea darle al propietario una solicitud por escrito para la devolución del depósito de garantía, y debe darle al propietario su nueva dirección. Si el propietario no devuelve el depósito o una rendición dentro de los 30 días, entréguele al propietario un “Aviso de 5 días para proporcionar la disposición del depósito” (a continuación). Si el propietario tampoco lo cumple, es posible que tenga derecho a recibir el depósito completo y una multa de \$100. Si el propietario se niega a devolver el depósito o una rendición de las deducciones, o si usted no está de acuerdo con las deducciones, puede presentar un reclamo ante el tribunal de demandas de menor cuantía para hacer cumplir la devolución del dinero o discutir los montos o las deducciones.

Guía del tribunal de demandas de menor cuantía:

<http://www.utahlegalservices.org/public/self-help-uploads/smallclaimscourt>

Solicitud de reembolso del depósito:

<http://www.utahlegalservices.org/public/self-help-uploads/request-for-deposit-refund>

Utah Legal Services

Los nuevos clientes deben llamar de lunes a viernes de 9:00 a. m. a 2:00 p. m.

Llame al 801-328-8891 en Salt Lake County o al 800-662-4245 desde otras partes de Utah

Oficinas en Ogden, Salt Lake, Provo y St. George

AVISO DE 5 DÍAS PARA PROPORCIONAR LA DISPOSICIÓN DEL DEPÓSITO DEL INQUILINO

PARA: _____

ASUNTO: _____

POR EL PRESENTE, SE DA AVISO DE QUE, DENTRO DE LOS CINCO (5) DÍAS HÁBILES, de conformidad con las secciones [57-17-3](#) y subsiguientes del Código de Utah, el propietario o el agente del propietario debe proporcionar al inquilino, en la dirección que se muestra a continuación, el reembolso del saldo de cualquier depósito de garantía o alquiler pagado de manera anticipada y un aviso de cualquier deducción del depósito de garantía o alquiler pagado de manera anticipada según lo permita la ley.

ADEMÁS, SE DA AVISO de que el incumplimiento de este documento requerirá que el propietario reembolse el depósito de garantía completo, el monto total de cualquier alquiler pagado de manera anticipada y una multa de \$100. Si no se le entrega el depósito de garantía completo, el monto total de cualquier alquiler pagado de manera anticipada y la multa de \$100, y el inquilino debe iniciar un litigio para hacer cumplir las disposiciones legales, el propietario puede ser responsable de las costas judiciales y los honorarios de los abogados del inquilino.

Nombre del inquilino: _____

Dirección postal _____ Ciudad _____ Estado _____ Código postal _____

Este es un documento legal. Lea y cumpla con los términos del documento.

Fechado el _____ de _____ de 20____.

CERTIFICADO DE NOTIFICACIÓN

El _____ de _____ de 20____, juro y certifico que entregué este aviso de conformidad con la sección [57-17-3](#) del Código de Utah al realizar lo siguiente:

____ Entregar una copia al propietario o al agente del propietario personalmente en la dirección proporcionada en el contrato de alquiler.

____ Dejar una copia a una persona responsable mayor de edad en la dirección proporcionada en el contrato de alquiler porque el propietario o el agente del propietario no se encontraba en dicha dirección.

_____ Colocar una copia en un lugar visible en la dirección proporcionada en el contrato de alquiler porque no se pudo encontrar a una persona responsable mayor de edad en dicha dirección.

_____ Enviar una copia por correo registrado o certificado al propietario o al agente del propietario a la dirección proporcionada en el contrato de alquiler.

La dirección del titular en la que se realizó la notificación es:

Dirección _____ Ciudad _____ Estado _____

Código postal _____

X _____ (firma de la persona que lo entregó)

Declaración de autocertificación

De conformidad con la sección 46-5-101 del Código de Utah, declaro en virtud del derecho penal del estado de Utah que lo anterior es verdadero y correcto.

Firmado el _____ de _____ de 20 _____.

persona que lo entregó)

X _____ (firma de la