

## Rescisión del contrato “sin causa”

La ley de Utah permite que el inquilino o el propietario finalicen un alquiler sin motivo (“sin causa”) cuando el alquiler es de mes a mes y no hay un subsidio de alquiler directamente asociado con la unidad de alquiler. A menos que un contrato de alquiler previo por escrito indique lo contrario, el Código de Utah (Utah Code), secciones 78B-6-802(1)(b)(i), requiere un aviso por escrito con una antelación de “15 días naturales o más antes del final de ese mes o período [de alquiler]”.

Si el período de alquiler es de mes a mes y el alquiler, por lo general, vence el primer día de cada mes (aunque pueda existir un período de gracia), el destinatario (propietario o inquilino) debe recibir el aviso, al menos, 15 días naturales antes de fin de mes. El aviso se puede entregar en mano, por correo certificado o se puede colocar en un lugar visible, como en la puerta. El propietario o el administrador pueden entregar dicho aviso al inquilino; no es necesario que lo entregue un agente o alguacil.

Si un inquilino desea mudarse al final del mes, el inquilino debe dar un aviso por escrito al propietario, al menos, 15 días antes. Este período de 15 días no cuenta el día de la entrega. Si el inquilino da el aviso por escrito demasiado tarde o no lo da, el propietario puede exigir que el inquilino pague el alquiler del mes siguiente, incluso si el inquilino ya se ha mudado. (Si la unidad se alquila durante el mes, el inquilino solo es responsable del período en el que la unidad no estuvo alquilada).

Un contrato de alquiler anterior, aunque haya vencido, puede requerir un aviso con no menos de 30 (treinta) días de antelación para rescindir el alquiler. En ese caso, cada vez que aparece el “15” en este folleto, reemplácelo por “30”.

Ni el propietario ni el inquilino pueden dividir el período de alquiler (generalmente un mes calendario) en varias partes, a menos que ambos estén de acuerdo. En otras palabras, un aviso sin causa de 15 días entregado por el propietario al inquilino el día 24 del mes no se puede ejecutar el día 10 del mes siguiente. El inquilino puede quedarse durante todo el mes siguiente siempre que pague el alquiler (y no exista ninguna otra razón para el desalojo, como disturbios o actividades delictivas). Sin embargo, el inquilino puede aceptar la oferta del propietario y mudarse antes del día 10 y pagar solo 10 días de alquiler.

El propietario no puede usar un aviso “sin causa” para desalojar a un inquilino de una vivienda subsidiada basada en proyectos, en la que el subsidio de alquiler depende de la unidad de alquiler en sí, pero el inquilino puede dar dicho aviso al propietario si no hay un contrato de alquiler a largo plazo vigente. (En este caso, el inquilino perderá su subsidio de alquiler, a menos que encuentre un nuevo alquiler subsidiado). Una rescisión “sin causa” no está disponible ni para el propietario ni para el inquilino cuando se trata de un contrato de alquiler a largo plazo, salvo que ambos estén de acuerdo (y, si es necesario, que una autoridad de vivienda también lo acepte). Cuando un inquilino usa un certificado de la “Sección 8” (vale de vivienda móvil) de una autoridad de vivienda para subsidiar el alquiler, el inquilino o el propietario pueden utilizar una rescisión “sin causa” después del plazo inicial del contrato (generalmente un año). Si el propietario da un aviso por escrito de no renovación a un

inquilino de la Sección 8, el inquilino debe comunicarse inmediatamente con la autoridad de vivienda para obtener un paquete de mudanza.

Un inquilino de mes a mes puede recibir un aviso de desalojo "sin causa" después de llamar al departamento de salud o al inspector de edificios para quejarse sobre las condiciones de la unidad de alquiler. A menos que el propietario admita que el desalojo es una represalia, por lo general, es imposible probarlo.

Utah Legal Services, Inc.

205 N 400 West, Salt Lake City 84103

(801) 328-8891 en Salt Lake Valley; 1-800-662-4245 desde otros lugares de

Utah Los clientes nuevos deben llamar de lunes a viernes, de 9:00 a. m. a

2:00 p. m.

Otras oficinas en Ogden, Provo, Cedar City y St. George