

Desalojo: Uso del inmueble por el arrendador

TRAC

TENANT RESOURCE & ADVISORY CENTRE

Unit #150-900 Howe St
Vancouver, BC V6Z 2M4
1-800-665-1185
tenants.bc.ca

El arrendador (también llamado 'propietario', 'casero' o *landlord*) puede entregarle un aviso de desalojo (*eviction notice*) conocido como "Uso del inmueble por el arrendador" (*Landlord's Use of Property*) en los siguientes casos:¹

Uso del arrendador

El arrendador o un pariente cercano del arrendador vivirá en la unidad.

Nota: Los avisos entregados antes del 18 de junio de 2025 deben darse al menos con 4 meses de anticipación y permitir 30 días para disputar (*challenge*) dicho aviso de desalojo.²

Usted tiene **21 días** para disputar este aviso de desalojo ante la RTB.

El arrendador debe notificarle con al menos **3 meses de anticipación**.

Los arrendadores **NO** pueden emitir avisos de desalojo para uso propio o para uso del comprador en edificios con 5 o más unidades que:

1. no tengan título en régimen de condominio; o
2. estén en régimen de condominio, pero el arrendador sea dueño de todas las unidades.

Uso del comprador

La unidad se vendió y el comprador o un pariente cercano del comprador vivirá en la unidad.³

¡Vigile que su arrendador respete las reglas!

Los avisos de 3 o 4 meses para uso del arrendador, del comprador y las conversiones para uso del conserje, administrador o superintendente deben hacerse mediante un aviso especial emitido por el portal de Internet de la Oficina de Arrendamiento Residencial (*Residential Tenancy Branch, RTB*).

Conversión

El arrendador planea convertir la unidad en una de las siguientes opciones:

- Propiedades en condominio
- Cooperativas de viviendas
- Uso del conserje, administrador o superintendente del inmueble
- Uso no residencial

Usted tiene **30 días** para disputar este aviso de desalojo ante la RTB.

El arrendador debe notificarle con al menos **4 meses de anticipación**.

Demolición

El arrendador planea demoler la unidad.

Nota: Los arrendadores deben tener un permiso de demolición ANTES de solicitar el desalojo. Usted puede comunicarse con las autoridades de su ciudad para confirmar si el arrendador tiene dicho permiso y si a usted le protege algún plan de reubicación de arrendatarios (*tenant relocation plan*).

Renovación

El arrendador planea renovar la unidad.



¡Cuidado! A menudo, los arrendadores entregan avisos de desalojo por uso del arrendador fraudulentos o de mala fe. Puede que no tengan planes de mudarse a la unidad o que estén actuando en represalia por solicitudes de reparación o mantenimiento, o quejas de los arrendatarios.

Si su arrendador no utiliza la unidad para los fines indicados en el aviso de desalojo, dentro de un plazo razonable después de que usted desocupó la vivienda y durante un periodo de al menos 12 meses, podría estar obligado a pagarle a usted **12 meses de alquiler como compensación**.⁴

Nota: En estos casos, es responsabilidad del arrendador presentar pruebas ante la RTB.

Si usted recibió un aviso de desalojo por uso del arrendador y sospecha que es de mala fe, ¡comuníquese con TRAC!

Para más información

- 1 Consulte la directriz 2A y 2B de la RTB para saber más sobre avisos de desalojo por uso del arrendador.
- 2, 3 La sección 49(1) de la Ley de Arrendamiento Residencial (RTA) tiene definiciones especiales para “arrendador” (landlord), “pariente cercano” (family member), “comprador” (purchaser) y “corporación familiar” (family corporation).
- 4, 5 La sección 51 de la RTA y la directriz 50 de la RTB tienen más información sobre compensación.

Los desalojos por renovación (conocidos como *renovictions*) se han vuelto menos comunes desde que se actualizó la Ley de Arrendamiento Residencial (*Residential Tenancy Act*, RTA) en 2021. Ahora, los arrendadores están obligados a pedir una audiencia de resolución de disputas (*dispute resolution hearing*) a la RTB para obtener permiso para desalojar a un arrendatario (también llamado ‘inquilino’ o *tenant*). Las renovaciones tienen que ser muy amplias para que se apruebe un desalojo.

Si el arrendador consigue el permiso, el arrendatario debe desalojar la vivienda a más tardar **4 meses** después del siguiente pago de alquiler.

Si vive en un edificio donde el arrendador posee 5 o más unidades, usted tiene “derecho de prioridad” (*right of first refusal*). Esto significa que usted podrá ser la primera persona en regresar a su unidad bajo **un nuevo contrato de arrendamiento** (*new tenancy agreement*) cuando finalice la renovación.

El arrendador podrá establecer el precio del alquiler por el monto que desee para el nuevo contrato.

¡¿Alquiler gratis?!

Si le desalojan usando como causa el uso del arrendador o del comprador, demolición, conversión o renovación, usted tiene derecho automáticamente a recibir **un mes de alquiler como compensación**, incluso si decide dar un aviso de 10 días para desocupar la vivienda antes. El arrendador puede pagarle directamente o permitirle no pagar el último mes de alquiler.⁵

TRAC recibe apoyo continuo de:



Department of Justice
Canada

Ministère de la Justice
Canada

Spanish