

# Incumplimiento del periodo de arrendamiento

TRAC  
TENANT RESOURCE & ADVISORY CENTRE

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

**“Incumplir el periodo de arrendamiento”** (*breaking a lease*) se refiere a dar por terminado un contrato de arrendamiento de plazo fijo antes de su vencimiento y sin causa, según lo establece la Ley de Arrendamiento Residencial (*Residential Tenancy Act*, RTA). Por ejemplo, si usted firmó un contrato de arrendamiento por 1 año, pero avisa que lo dará por terminado porque se mudará a una nueva ciudad después de 6 meses, estaría incumpliendo el periodo de arrendamiento establecido en su contrato.<sup>1</sup>

Si incumple el periodo de arrendamiento, podría adeudarle dinero al arrendador, dependiendo del monto que su arrendador deje de recibir.<sup>2</sup>

**¿Tiene su contrato de arrendamiento una cláusula de “daños liquidados”** (*liquidated damages*)?<sup>4</sup>

Si está incluida en el contrato, esta cláusula puede obligarle a pagar al arrendador el **monto especificado** al incumplir el arriendo, aunque el arrendador no pierda dinero.

**SIN EMBARGO**, para que sea legal, la cláusula de daños liquidados debe:

1. referirse a un tipo específico de incumplimiento y su costo resultante; y
2. ser un cálculo realista previo de la pérdida que se generaría en caso de incumplimiento, y no una penalización por incumplir el periodo de arrendamiento.

Si el monto indicado en la cláusula de daños liquidados equivale a un mes de renta o al depósito, podría indicar que no es un cálculo real de las pérdidas y, por tanto, no podría exigirse legalmente.

**SIN EMBARGO**, el arrendador tiene la responsabilidad legal de minimizar sus pérdidas tomando medidas razonables para volver a alquilar la unidad.

Por ejemplo, el arrendador debe anunciar la unidad a un precio justo, organizar visitas y elegir un nuevo inquilino dentro de un período razonable para limitar la pérdida de ingresos por alquiler.<sup>3</sup>

Usted puede ayudar a su arrendador a encontrar un nuevo inquilino para reducir sus pérdidas. Considere usar el modelo de carta de TRAC titulado “Búsqueda de un inquilino sustituto” (*Finding a Replacement Tenant*).

**Consulte las alternativas** a incumplir su periodo de arrendamiento al reverso de esta hoja para evitar tener que pagarle a su arrendador por incumplir con el plazo de su arrendamiento.



El tema de daños liquidados puede ser complejo. ¡Llame a TRAC para obtener más información!



## Escenarios comunes de incumplimiento del periodo de arrendamiento y posibles consecuencias

El arrendador **no minimiza sus pérdidas** intentando realquilar la vivienda.

- Es posible que el inquilino no tenga que pagar indemnización.

El arrendador encuentra un nuevo inquilino casi inmediatamente que pagará el mismo alquiler y **no pierde ingresos**.

- Es posible que el inquilino no tenga que pagar indemnización.

El arrendador hace esfuerzos razonables para volver a arrendar la unidad y **pierde un mes** de renta.

- Es posible que el inquilino tenga que pagar un mes de indemnización.

El arrendador encuentra casi inmediatamente un nuevo inquilino, pero con un **alquiler mensual más bajo**.

- El inquilino podría tener que pagar la diferencia entre los dos alquileres.

El arrendador encuentra casi inmediatamente un nuevo inquilino que pagará un **alquiler mensual más alto**.

- El inquilino podría descontar esa diferencia entre ambas rentas mensuales de lo que deba por daños o renta atrasada.

Si su contrato de arrendamiento incluye una cláusula de daños liquidados y se considera válida, podría tener que pagar daños liquidados además de cualquier compensación descrita en los escenarios anteriores.

# SE RENTA

## Cómo por fin al arriendo sin incumplir el contrato

### Acuerdo mutuo

Al firmar un acuerdo mutuo, usted y su arrendador acuerdan dar por terminado el arriendo antes de tiempo y renunciar a cualquier compensación.<sup>5</sup>

### Subarriendo o cesión

Pida a su arrendador autorización para subarrendar (*sublet*) o ceder su contrato de arriendo (*assign your lease*) a otra persona.<sup>6</sup>

Si aún quedan 6 meses o más de contrato, su arrendador no puede negarse al subarriendo sin una causa razonable.

### Incumplimiento de una condición clave

El inquilino puede terminar el arriendo antes de tiempo si el arrendador incumple una cláusula clave (*material term*) del contrato. Una cláusula clave es aquella que ambas partes consideran tan importante que bastaría el más mínimo incumplimiento para finalizar el contrato.

- El inquilino debe notificar primero del incumplimiento al arrendador y darle un plazo razonable para solucionarlo.<sup>7</sup>

### Violencia familiar/Cuidados a largo plazo

Un inquilino puede dar por terminado un contrato de arrendamiento de plazo fijo antes de tiempo si entrega un aviso de desocupación de vivienda con plazo de un mes (*one month notice*) y el formulario RTB-49 titulado "Declaración de confirmación de finalización de contrato de plazo fijo" (*Ending Fixed Term Tenancy Confirmation Statement*) si:

- necesita irse por razones de seguridad personal o protección de sus hijos ante situaciones de violencia familiar; o
- necesita mudarse a una residencia de cuidados de largo plazo.

### Para más información

1 Consulte la página web de TRAC sobre incumplimiento del periodo de arrendamiento (*Breaking a lease*).

2 Consulte la directriz 3 de la Oficina de Arrendamiento Residencial (*Residential Tenancy Branch*, RTB) sobre reclamaciones de alquiler y daños por pérdida de alquiler.

3 Consulte la directriz 5 de la RTB sobre el deber de minimizar las pérdidas.

4 Consulte la directriz 4 de la RTB sobre daños liquidados (*liquidated damages*).

5 Considera usar el formulario RTB-8 "Acuerdo mutuo para poner fin a un arriendo" (*Mutual Agreement to End a Tenancy*).

6 Considere la posibilidad de usar el modelo de carta de TRAC "Permiso para ceder o subarrendar" (*Permission to Assign or Sublet*).

7 Puede usar el modelo de carta de TRAC "Incumplimiento de una cláusula clave" (*Failure to Comply with a Material Term*) para notificar por escrito al arrendador.

TRAC recibe apoyo continuo de:



Department of Justice  
Canada

Ministère de la Justice  
Canada

Spanish