



CAMBIAR LAS CERRADURAS
PARA INQUILINOS EN BC



Su seguridad y esta guía

Después de separarse de su pareja, quizá quiera saber si puede cambiar las cerraduras de su casa arrendada. Hay diferentes situaciones de vida que pueden dar lugar a distintos derechos y responsabilidades legales. Esta guía ayudará a los inquilinos a averiguar si pueden cambiar las cerraduras y cómo hacerlo.

Es posible que esté considerando cambiar las cerraduras por razones de seguridad. Si le preocupa su seguridad, es una buena idea ponerse en contacto con su organización local de Servicios Comunitarios a las Víctimas o con VictimLinkBC en el 1-800-563-0808 para que puedan brindarle asistencia en cuanto a planificar su seguridad.

Arreglos de viviendas de arrendamiento

La mayoría de los contratos de arrendamiento están regidos por la *Ley de arrendamientos residenciales (Residential Tenancy Act «RTA»)*. Su acuerdo específico determinará si puede cambiar las cerraduras y qué pasos debe seguir.

Si ha firmado un contrato de arrendamiento con la persona que es propietaria de la propiedad, es probable que sea inquilino/a o coarrendatario/a:

- Si tiene un contrato de arrendamiento (o alquiler) con un propietario/a, es probable que se considere que usted es **inquilino/a**. Si no hay ningún otro inquilino aparte de usted, entonces usted es la única persona que tiene una relación legal con el/la propietario/a. También es la persona con derechos y responsabilidades relacionados con la unidad arrendada. Su contrato de arrendamiento no tiene que ser necesariamente como el formulario estándar de la Ley de arrendamientos residenciales de BC. Incluso los contratos de arrendamiento verbales potencialmente pueden ser cumplidos en virtud de la RTA.
- Si usted es una de dos o más personas que tienen un contrato de arrendamiento con un/a propietario/a, es probable que sea un **coarrendatario/a**. Todos los coarrendatarios tienen una relación jurídica con su arrendador/a. Normalmente, todos los coarrendatarios son responsables del pago del arrendamiento y de pagar en caso de que se produzcan daños en la vivienda arrendada, pero los propietarios también tienen el derecho a cobrar el importe completo a cualquiera de los coarrendatarios.
- Si tiene un acuerdo con otro/a inquilino/a que no vive en la unidad arrendada al mismo tiempo que usted, en lugar de tener un acuerdo directo con los propietarios, es probable que tenga un acuerdo de subarriendo y que se considere que es **subarrendatario/a**. Los subarrendatarios tienen los mismos derechos y responsabilidades que los inquilinos mientras el contrato de subarrendamiento está vigente. En ese caso, el/la inquilino/a con quien usted tiene un acuerdo es su arrendador/a.

Su acuerdo específico determinará si puede cambiar las cerraduras y qué pasos debe seguir.



Solo un inquilino/a, coarrendatario/a o subarrendatario/a puede solicitar el cambio de cerraduras en virtud de la *Ley de arrendamientos residenciales*.

- Si es compañero/a de piso de alguien con contrato de arrendamiento, es posible que no tenga un contrato de arrendamiento en virtud de la *RTA*. Si tiene un acuerdo con el/la propietario/a de la unidad arrendada y esa persona vive en la unidad con usted y comparte la cocina y el baño, o si tiene un acuerdo con otro/a inquilino/a que vive en la unidad arrendada al mismo tiempo que usted, es probable que a usted se le considere **ocupante** en lugar de inquilino/a. Si es ocupante, no está protegido por la *RTA* y no tiene una relación jurídica con el/la propietario/a.

Hay muchos otros arreglos de vivienda. Por ejemplo, puede vivir en una vivienda cooperativa o en una casa prefabricada. Puede estar viviendo en una propiedad ocupada principalmente con fines comerciales o en una vivienda de transición. Estos acuerdos están regidos por normas diferentes y es posible que tenga responsabilidades distintas. Si comparte la cocina o el baño con el propietario, la *RTA* no se aplica. Debe buscar asesoramiento jurídico si se encuentra en alguna de estas situaciones o si no entiende claramente qué situación es la suya. Puede encontrar un recurso legal o un/a defensor/a en povnet.org/find-an-advocate.

Solo un inquilino/a, coarrendatario/a o subarrendatario/a puede solicitar el cambio de cerraduras en virtud de la *RTA*.

¿Quién paga por cambiar las cerraduras?

Cuando firme un nuevo contrato de arrendamiento, puede pedir al/a la propietario/a que cambie las cerraduras y serán ellos quien deban pagar el coste. Si pide que le cambien las cerraduras *durante* el periodo de arrendamiento, la persona a quien le pertenece la propiedad no está obligada a cubrir el coste y puede solicitar que sea usted quien pague.

Si interviene la policía, puede preguntar al Programa de Asistencia a las Víctimas de Delitos (Crime Victim Assistance Program, «CVAP») si tiene derecho a recibir financiación para pagar los gastos relacionados con el cambio de sus cerraduras. Visite «Crime Victim Assistance Program, CVAP» (Programa de Asistencia a las Víctimas de Delitos) en gov.bc.ca. Puede ser útil contar con el apoyo de un/a trabajador/a de los Servicios Comunitarios a las Víctimas para solicitar el CVAP, para asegurarse de que tiene toda la información necesaria.

¿Puedo cambiar las cerraduras?

El artículo 31 de la *Ley de Arrendamientos Residenciales* incluye normas sobre el cambio de cerraduras. Estas normas son diferentes al inicio de un arrendamiento que durante el mismo.

AL INICIO DEL ARRENDAMIENTO

Cuando se inicia un nuevo arrendamiento, el/la propietario/a debe cambiar las cerraduras.

Sin embargo, hay ciertas situaciones en las que se firma un nuevo contrato o usted se muda a una nueva unidad, que pueden considerarse como una continuación de un antiguo contrato de arrendamiento. Por ejemplo, si firma un nuevo contrato con el/la propietario/a después de separarse de su ex pareja y usted permanece en la misma vivienda arrendada, es posible que el/la propietario/a no tenga que cambiar las cerraduras (aunque puede que esté dispuesto/a hacerlo si usted se lo pide). No siempre es fácil determinar si se está iniciando un nuevo arrendamiento o continuando uno antiguo. Si tiene dudas, debe buscar asesoramiento jurídico.

DURANTE EL ARRENDAMIENTO

Si no hay ningún otro inquilino aparte de usted, puede cambiar las cerraduras con un permiso escrito de su arrendador/a o una orden de la Oficina de Arrendamientos Residenciales de BC.

Si su ex pareja antes vivía con usted como ocupante, es posible que siga teniendo obligaciones con ella, ya sea a través de un contrato (verbal o escrito) o en virtud de la *Ley de Derecho de Familia (Family Law Act)*. Puede haber problemas con la propiedad y las pertenencias personales, o con los gastos regulares de la unidad arrendada. Si necesita cambiar las cerraduras, también debería buscar asesoramiento legal en cuanto a estas cuestiones y cómo podrían verse afectadas si impide que su ex acceda a la vivienda arrendada.

Si es usted coarrendatario/a necesitará un permiso por escrito de su arrendador/a o una orden de la Oficina de Arrendamientos Residenciales antes de poder cambiar las cerraduras. La Oficina de Arrendamientos Residenciales solo puede dictar una orden que permita a los inquilinos cambiar las cerraduras para impedir que un/a propietario/a entre ilegalmente en la vivienda. Normalmente tendrá que proporcionar llaves a todos sus coarrendatarios.

Si usted es ocupante, no tiene derecho a cambiar las cerraduras y la Oficina de Arrendamientos Residenciales no tiene autoridad para ordenar que se cambien las cerraduras.

Si necesita ayuda con un nuevo contrato de arrendamiento o para poner fin a un arrendamiento, puede encontrar una persona que actúe como defensora en povnet.org o a través de HelpMap (mapa de ayuda) en clicklaw.bc.ca. También puede llamar o enviar un correo electrónico directamente a la Oficina de Arrendamientos Residenciales. Visite «Contact the Residential Tenancy Branch» (Ponerse en contacto con la Oficina de Arrendamientos Residenciales) en gov.bc.ca.

¿Tengo que quedarme? ¿Tienen que irse?

- Si el nombre de su ex pareja aparece en el contrato de arrendamiento y se notificó a los propietarios de la finalización del arrendamiento cuando su ex pareja se fue de la vivienda, generalmente el arrendamiento suele finalizar para todos los coarrendatarios. Puede solicitar que se firme un nuevo contrato de arrendamiento con el/la propietario/a, pero esa persona no está *obligada* a entrar en un nuevo acuerdo con usted. Para asegurarse de que pueda permanecer en la vivienda arrendada después de que su ex pareja se haya ido, debe obtener asesoramiento jurídico para explorar las opciones de firmar un nuevo contrato de arrendamiento con los propietarios o continuar con el arrendamiento anterior.
- Si su ex pareja se ha ido de la casa y no era inquilino/a ni coarrendatario/a, y usted es inquilino/a, no necesita firmar un nuevo contrato con el/la propietario/a.
- En la mayoría de los casos, no se exigirá a su ex pareja que abandone una vivienda arrendada solo porque se hayan separado. Si su ex pareja no se ha ido a vivir a otro lugar, solo hay algunas circunstancias excepcionales en las que cambiar las cerraduras puede ser una forma permanente de obligar a esa persona a abandonar la vivienda, ya que puede que tenga derechos de ocupación de la vivienda alquilada.
- Después de terminar una relación, **NO** está obligado/a a permanecer físicamente en una vivienda arrendada, aunque sea inquilino/a o coarrendatario/a y tenga un contrato de arrendamiento de duración fija. Sin embargo, aun así es posible que se le exija que pague el arrendamiento o los daños causados a la vivienda si es usted inquilino/a y abandona una vivienda arrendada. Debe poner fin al arrendamiento cumpliendo con la *Ley de Arrendamientos Residenciales* para protegerse. No está obligado/a a notificar formalmente a su ex pareja, solo al/a la propietario/a.
- Si usted es ocupante, no necesita avisar al/la propietario/a y puede abandonar la unidad. Sin embargo, aún puede tener derechos u obligaciones en virtud de la *Ley de Derecho de Familia* si usted y su ex eran pareja de hecho o estaban casados.
- Si su ex pareja ha tenido un comportamiento violento con usted, sus hijos o una mascota, o los ha amenazado, o ha dañado la propiedad, puede que haya cometido un delito. Puede presentar una denuncia a la policía local y puede que la policía decida investigar el caso. La policía puede recomendar que su ex pareja firme un **acuerdo de paz** o que sea acusada de un **delito penal**. En cualquiera de esas situaciones, el tribunal puede ordenar a su ex pareja que no tenga contacto con usted y que no vaya a la vivienda compartida. Es posible que desee ponerse en contacto con un programa comunitario de servicios a las víctimas para tener apoyo si desea ponerse en contacto con la policía.

Si su ex pareja no se ha ido a vivir a otro lugar, solo hay algunas circunstancias excepcionales en las que cambiar las cerraduras pueda ser una forma permanente de obligar a esa persona a abandonar la vivienda, ya que puede que tenga derechos de ocupación.

- Si su ex pareja no se ha mudado, puede solicitar una orden judicial en virtud de la *Ley de Derecho de Familia* si su ex pareja y usted están casados, si han vivido juntos dos años, o si han vivido juntos menos de dos años, pero tienen hijos en común. Estas órdenes pueden impedir legalmente que su ex pareja vaya a la vivienda arrendada compartida, o incluso a una vivienda de la que su pareja era propietaria pero en la que usted vivía. Si ha experimentado violencia familiar y teme por su seguridad, el tribunal puede concederle lo siguiente:
 - Una **orden de protección** que puede requerir que la policía expulse a su ex pareja de la residencia compartida.
 - Una **orden de conducta** para exigir ciertas acciones (por ejemplo, puede requerir que su ex pareja siga pagando las facturas del hogar) o prohibir ciertas acciones (por ejemplo, impedir que su ex pareja le llame por teléfono).
 - Una orden de **ocupación exclusiva** de la vivienda familiar que obligue a su ex pareja a mudarse.

Esta guía no puede ofrecerle una visión completa de las órdenes disponibles en virtud del derecho de familia, así que le recomendamos que acuda a un/a abogado/a.

Si tanto usted como su ex pareja aparecen en un contrato de arrendamiento como coarrendatarios, o si su ex pareja es la única persona que firmó el contrato y se ven obligados a abandonar la vivienda por cualquiera de las razones expuestas en este documento, es una buena idea consultar con un/a abogado/a o un/a defensor/a de inquilinos para explorar si puede conseguir un nuevo contrato con los propietarios de la vivienda.

Preguntas relacionadas

¿Cómo evito que se vuelvan a cambiar las cerraduras?

Si tiene una orden judicial que le haya permitido cambiar las cerraduras o que demuestre que usted es la única persona que figura en el contrato de arrendamiento, puede poner el documento en una ventana cercana a la puerta o en un lugar que sea visible desde la puerta. Esto le hará saber a los cerrajeros que su ex pareja no puede solicitar que se cambien de nuevo las cerraduras.

¿Por qué es importante terminar mi arrendamiento si me mudo?

Si abandona una vivienda arrendada y sigue siendo inquilino/a, es probable que siga siendo responsable por cualquier monto de arrendamiento impagado o por los daños ocasionados en la vivienda que superen el importe del depósito de garantía. Generalmente, todos los coarrendatarios que firman un contrato de arrendamiento son igualmente responsables del arrendamiento y de los daños, y los propietarios pueden cobrar el importe completo a cualquiera de los inquilinos.

¿Cómo finalizo un contrato de arrendamiento?

Si tiene un contrato de arrendamiento periódico (por ejemplo, mes a mes), el primer paso es avisar debidamente y por escrito a los propietarios de que va a poner fin al contrato. La notificación debe estar firmada y fechada e indicar la dirección de la vivienda arrendada y la fecha de entrada en vigor de la notificación. Esto pondrá fin al arrendamiento para usted y para cualquier otro inquilino.

Si pone fin a un contrato de arrendamiento de duración fija, puede ser responsable de los costes relacionados con la finalización temprana del arrendamiento. Si tiene un contrato de arrendamiento de duración fija y ha sido víctima de violencia familiar o doméstica, también puede rellenar el formulario llamado «Ending Fixed-Term Tenancy Confirmation Statement» (formulario de declaración de confirmación de finalización de un contrato de arrendamiento de duración fija). Visite «Help for Tenants Fleeing Family or Household Violence» (Ayuda para inquilinos que huyen de la violencia familiar o doméstica) en gov.bc.ca para asegurarse de que no pueda exigírsele el pago de gastos asociados a la finalización temprana del contrato de arrendamiento. Necesitará que un profesional designado (como un trabajador de los servicios para víctimas, un profesional médico o un trabajador social) confirme que usted ha sido víctima de violencia. La violencia familiar y la violencia doméstica están definidas en el artículo 45.1 de la RTA. Tanto la violencia familiar como la violencia doméstica incluyen maltratos psicológicos o emocionales, abuso sexual, amenazas e intimidación, coacción, control de las finanzas y acoso, además de violencia física. También incluyen amenazas en relación con animales domésticos y la propiedad.

Si pone fin a un contrato de arrendamiento por violencia, todos los inquilinos sujetos al mismo contrato deberán abandonar la vivienda arrendada, a menos que uno o varios de ellos firmen un nuevo contrato con los propietarios. Los propietarios no están obligados a firmar un nuevo acuerdo.

Recuerde que usted **nunca** tiene la obligación de permanecer en una situación insegura; siempre puede mudarse físicamente de la unidad arrendada. Poner fin al arrendamiento, ya sea notificándolo debidamente por escrito o llenando el formulario, significa que está poniendo fin a su relación jurídica y a sus obligaciones financieras con su arrendador/a. Se trata de una cuestión que es distinta al hecho de vivir o no físicamente en la unidad arrendada.

¿Qué debo hacer con las pertenencias personales y privadas de mi ex pareja si cambio las cerraduras?

Puede solicitar que una tercera persona, o la policía, venga a supervisar la situación cuando su ex pareja venga a recogerlas, o puede hacer arreglos para que intercambien pertenencias en un lugar neutral. Recuerde contar siempre con la presencia de una tercera persona y mantenga un registro de cualquier artículo que se intercambie.



Si abandona una vivienda arrendada y sigue siendo inquilino/a, es probable que siga siendo responsable por cualquier monto de arrendamiento impagado o por daños ocasionados.

Para terminar un contrato de arrendamiento periódico (por ejemplo, mes a mes), el primer paso es avisar debidamente y por escrito a los propietarios de que va a poner fin al contrato.

No está solo/a

Explorar las opciones para su seguridad nunca es fácil, pero hay recursos que pueden ser de ayuda.

- Recomendamos que se ponga en contacto con VictimLinkBC (1-800-563-0808) para pedir ayuda o para que le pongan en contacto con su programa local de Servicios Comunitarios a las Víctimas para que le ayuden a hacer planes para su seguridad y le proporcionen recursos que le ayuden a mantenerse a salvo.
- También puede ponerse en contacto con su hogar de transición local para mujeres que están alejándose de situaciones violentas (bchousing.org/housing-assistance/women-fleeing-violence/transition-houses-safe-homes). Puede permanecer en una casa de transición durante un breve periodo de tiempo mientras decide cómo implementar su plan de seguridad (incluido el cambio de cerraduras) con el apoyo del personal de la casa de transición.
- Para cuestiones relacionadas con un arrendamiento, puede ponerse en contacto con un/a defensor/a local de la ley contra la pobreza (povnet.org/find-an-advocate) para que le ayude, o con el «Tenant Resource & Advisory Centre» (Centro de Asesoramiento y Recursos para Inquilinos) (tenants.bc.ca).



Las guías de educación jurídica pública de RISE pueden estar disponibles en varios idiomas. Consulte las traducciones de esta guía en womenslegalcentre.ca/changing-locks/



Esta guía ha sido posible gracias a la generosa financiación del Departamento de Justicia de Canadá



Department of Justice
Canada

Ministère de la Justice
Canada

Gracias a Douglas King de la organización «Together Against Poverty Society» (Sociedad Juntos contra la Pobreza) y a Zuzana Modrovic del «Tenants Resource Advisory Centre» (Centro de Asesoramiento de Recursos para Inquilinos) por su ayuda con la revisión jurídica



☎ 604-451-7447
@ info@womenslegalcentre.ca
📍 516 Richards St, Vancouver, BC V6B 3A2
🌐 womenslegalcentre.ca

Nuestra oficina está situada en territorio no cedido de las Naciones Skwxwú7mesh (Squamish), Tsleil-Waututh (Burrard), y xʷməθkʷəy̓əm (Musqueam).

Marzo 2023 | Escrito por Rosanna Adams | Diseño gráfico de Nadene Rehnby
Fotografías de la fotógrafa indígena Melody Charlie, nacida y criada en Ahousat y orgullosa de que Nuu-chah-nulth sea su hogar. melodycharlie.com.

Changing Locks When You Are a Renter in BC [Spanish]