

Leyes y reglas para arrendadores e inquilinos en parques RV

Oregon tiene reglas estrictas aplicables a las personas que viven y rentan espacios en un “parque RV.” Las personas que viven en parques RV, según la definición abajo, son inquilinos. Si el parque está usado solamente para estancias breves, no está sujeto a estas reglas.

Un parque RV se define como cualquier lugar donde: Dos o más auto caravanas están estacionadas, cada uno dentro de 500 pies del otro, en tierra dedicada a rentar el espacio y servicios.

Un parque RV no es: un lugar usado solamente para picnics/comidas campestres o estancias breves, como un parque estatal o parque del condado en que las estancias estén limitadas a un máximo de 14 días.

Contratos de arrendamiento: Los contratos de arrendamiento NO tienen que ser escritos para ser válidos. Los contratos de arrendamiento son compuestos de todo acuerdo oral o escrito entre la persona con la auto caravana y el “parque RV.” Un contrato de arrendamiento nace cuando un pago de renta se acepte, o cuando un acuerdo por escrito se firme. Si el arrendador en un parque RV no ofrece un contrato adecuado por escrito, podría ser responsable (deberle al inquilino) por daños monetarios.

Un contrato de arrendamiento debe incluir lo siguiente:

- Los términos y condiciones para el uso del espacio rentado de parte del inquilino (el trato).
- Las leyes que son aplicables, aunque no se especifiquen en el documento escrito.
- La cantidad de la renta, cuando la renta tiene que ser pagada, y cómo y dónde pagar la renta.
- Cualquier otra regla correspondiente al espacio rentado.

Los contratos de arrendamiento no deben:

- Ser cambiados sustancialmente ni por el arrendador ni por el inquilino, si no hay acuerdo mutuo o, en ciertos casos, si los inquilinos no plantean objeciones.
- Anular ni quitar los derechos garantizados a los inquilinos por las leyes de Oregon o las leyes federales.

Si un arrendador deliberadamente hace uso de un contrato de arrendamiento que viola las leyes de Oregon, y procura exigir cumplimiento con los elementos incorrectos del contrato, el inquilino puede recuperar daños monetarios del arrendador.

Si hay un contrato de arrendamiento escrito, el arrendador tiene que regalarle al inquilino una copia del mismo, e incluir cualquier enmienda o materia añadida.

Además del contrato de arrendamiento, el arrendador tiene que entregar lo siguiente:

- Los nombres y dirección de quién está administrando la propiedad; y
- Los nombres y dirección de quién está autorizado para recibir documentos de la corte o del inquilino cualquier emplazamiento, aviso o demanda.

IMPORTANTE:

Por lo general, las personas que rentan espacios para vivienda en los “parques RV son inquilinos y tienen las mismas protecciones legales que cualquier otro inquilino residencial en Oregon.

Un arrendador puede entrar en un espacio rentado, en horas razonables y con frecuencia razonable, si:

El arrendador da un aviso oral o escrito por adelantado, con 24 horas de anticipación, Y ADEMÁS;

tiene un propósito razonable, como inspeccionar el espacio o brindar servicios acordados.

Previo aviso no es necesario si el arrendador entra para:

Publicar un aviso en la puerta;

Llevar a cabo tareas de jardín que le corresponden obligatoriamente según el contrato de arrendamiento escrito; o

Responder a una emergencia, que podría incluir un problema con el estado de reparación capaz de provocar daños graves a las instalaciones al no arreglarse inmediatamente.

Si el arrendador entra al espacio debido a una emergencia, tiene que avisárselo al inquilino dentro de 24 horas.

En caso de una entrada ilegal de parte del arrendador:

El arrendador será responsable al inquilino por una cantidad correspondiente a un mes de renta, por CADA entrada ilegal.

IMPORTANTE:

Las leyes de Oregon no permiten que un arrendador desaloje a un inquilino sin entregar un aviso adecuado por escrito y sin acudir al sistema judicial.

Es en contra de la ley que un arrendador:

Bloquee al inquilino de la vivienda;

Saque de la vivienda o espacio rentado las pertenencias del inquilino, sin una orden de desalojo autorizada por el tribunal o un abandono por parte del inquilino;

Corte el agua, la luz, la calefacción u otros servicios y utilidades;

Amenace al inquilino con tomar cualquiera de estas acciones con motivo de desalojarlo por fuerza o exigir un pago de renta.

No importa que el inquilino esté atrasado con el pago de la renta...

El arrendador no puede desalojar físicamente al inquilino ni de cualquier manera intentar desalojarlo sin obtener una orden judicial correspondiente después de haber entregado el aviso necesario en forma correcta. Procurar desalojar al inquilino de cualquier otra forma podría considerarse una expulsión ilegal.

Una expulsión ilegal podría resultar en daños monetarios pagables al inquilino, y:

La entrega de todo depósito de seguridad y renta pre-pagada;

El derecho de seguir ocupando el espacio rentado; y

Dos meses de renta.

Servicios/utilidades cobrados por el arrendador: EN EL CASO que le toque al inquilino pagarle al arrendador los costos de utilidades y servicios aparte de la renta, entonces, antes de que empiece el plazo de tenencia, el arrendador tiene que explicar claramente dentro del contrato de arrendamiento a qué corresponden dichos costos, y cómo se determina la cantidad.

Si un contrato de arrendamiento escrito lo autoriza, un arrendador puede cobrarle al inquilino los costos de utilidades y servicios que una compañía de utilidades le cobre al arrendador. En esta situación, el arrendador tiene que entregar al inquilino una factura escrita dentro de 30 días de haber recibido su propia factura de la compañía de utilidades. La factura entregada por el arrendador tiene que enumerar los costos de los servicios y utilidades separados de la renta.

Si el inquilino se lo pide, el arrendador tiene que regalarle una copia de la factura recibida de la compañía de utilidades, u ofrecerle una oportunidad razonable para examinar la factura.

El arrendador no puede cobrarle a un inquilino los costos de servicios y utilidades que corresponden a un inquilino anterior, ni cobrarle al inquilino los costos de servicios y utilidades sin cumplir con todos los requisitos aplicables.

Si el arrendador no cumple con todo esto, el inquilino podría recuperar daños monetarios.

Habitabilidad: El arrendador tiene que mantener un espacio rentado en condición habitable.

Un espacio rentado debe contar con lo siguiente, en buen estado de funcionamiento:

- Un sistema de eliminación de aguas residuales;
- Un sistema de drenaje capaz de eliminar aguas pluviales y agua subterránea;
- Un suministro de agua potable, con una conexión correspondiente;
- Un suministro de luz/electricidad, con una conexión correspondiente; y
- Si el contrato de arrendamiento así lo dispone, un suministro de gas natural o propano.

Al empezar el contrato de arrendamiento, el espacio debe contar con:

- Edificios, terrenos y dependencias seguros, limpios, y libres de basura y alimañas;
- Una superficie o terreno capaz de soportar la auto caravana;
- Cualquier mejora necesaria ya llevada a cabo y limpiada.

Un espacio rentado no es habitable si:

- El arrendador no cuida árboles peligrosos; o
- El espacio no es seguro en contra de incendios o daños personales.

Disposición de basura.

Salvo cuando existan reglas locales o acuerdos escritos, el arrendador debe proporcionar a los inquilinos contenedores de basura en buen estado, y hacer arreglos para la recolección.

Daños, perjuicios, y honorarios de abogado: Si el arrendador viola las leyes estatales o federales, podría ser responsable de pagarle al inquilino por daños monetarios y pago de los honorarios de su abogado.

PARA MAS INFORMACIÓN, véase www.OregonLawHelp.org/es.

Este folleto es provisto por Legal Aid Services of Oregon (Los Servicios Legales de Oregon) y el Oregon Law Center (Centro de Leyes de Oregon) solamente para uso general informativo. No es un sustituto de asesoría legal individual. Para recibir consejos particulares o más información, consulte a un abogado. La información expuesta es precisa a julio de 2021.