

Ley de Arrendadores e Inquilinos en Oregon



Contratos de renta

Mudanza de ingreso

Depósitos y tarifas

**Cómo conseguir que se
hagan reparaciones**

Desalojos

Mudanza de salida

**Discriminación en la
vivienda**

Recursos

Y más

Instrucciones

1. Este manual le brinda información general sobre algunas preguntas y problemas frecuentes que pueden tener los inquilinos (también llamados “arrendatarios”) de Oregon. Esta información es exacta desde marzo de 2023. Pero la ley cambia con el tiempo, de modo que si es posible, consulte a un abogado sobre sus derechos y responsabilidades. Puede encontrar actualizaciones de este manual e información sobre muchos otros problemas legales en www.oregonlawhelp.org. En la parte de atrás de este manual, hay una lista de lugares donde puede obtener ayuda, incluidos abogados.
2. Este manual incluye las leyes que se aplican a las viviendas rentadas en todo Oregon. Sin embargo, algunas ciudades tienen leyes y reglas adicionales. Por ejemplo, Portland tiene más protecciones para los inquilinos. Puede comunicarse con el servicio de ayuda de la Oficina de Servicios de Renta de Portland (*Portland Rental Services*) visitando <https://www.portland.gov/phb/rental-services/helpdesk> o llamando al 503-865-3260. La ciudad de Milwaukie también tiene reglas especiales que limitan ciertos casos de finalización del arrendamiento.
3. Este manual le brinda la información básica que necesita para conocer sus derechos y responsabilidades, y para resolver por su cuenta los problemas frecuentes. No constituye una asesoría legal. Dado que esta información es general, es importante que recuerde que su situación puede ser diferente. Un abogado puede brindarle asesoría legal sobre su situación específica, informarle sobre los límites de tiempo y comprobar si ha cambiado la ley.
4. Todas las leyes tienen límites de tiempo estrictos que controlan cuándo puede hacer valer sus derechos. Si espera para actuar, puede perder sus derechos. Solamente tiene un año para presentar su reclamo ante la corte si una persona ha hecho algo ilegal conforme a la Ley de arrendadores e inquilinos. Para otras leyes (incluida la discriminación en la vivienda), puede tener límites de tiempo más largos.

¿DÓNDE PUEDE OBTENER MÁS AYUDA Y ASESORÍA LEGAL?

Los Servicios Legales de Oregon y el Centro de Leyes de Oregon ayudan a las personas de bajos ingresos con los problemas legales civiles en todo Oregon. El Centro de Servicios Legales sin Fines de Lucro (*Center for Non-Profit Legal Services*) presta servicios en el condado de Jackson. En la parte de atrás de este manual, encontrará la información de contacto de su oficina de asistencia legal local, del Consejo de Vivienda Justa de Oregon y de otras posibles fuentes de ayuda y asesoría legal. También puede buscar actualizaciones en el sitio web de asistencia legal.

Cómo usar este manual

Este manual está organizado en un formato de preguntas y respuestas. Comience por consultar el Índice para encontrar y leer la pregunta que más se parezca a su problema. Si sigue teniendo dudas o cree que se han violado sus derechos, le recomendamos que solicite asesoría a un abogado. Al final de este manual, hay información sobre cómo encontrar un abogado y otros lugares donde puede obtener ayuda.

Se incluyen algunos **modelos de cartas a los arrendadores**. Siempre es preferible comunicarse con el arrendador por escrito. Algunos problemas legales requieren un aviso o una confirmación por escrito. Cada vez que envíe un mensaje a su arrendador, conserve una copia de lo que le haya dado. Las cartas deben ser claras y detalladas. Un juez podría ver lo que le dé a su arrendador. Los modelos de cartas incluidos en este manual son solo ejemplos. Tendrá que cambiar la redacción para adaptarla a su situación. Obtenga por escrito todos los acuerdos entre usted y su arrendador.

Evite comunicarse con su arrendador en persona o por teléfono. Si debe comunicarse con en persona o por teléfono, tome nota de lo que se habló. Después de toda conversación en persona o por teléfono es conveniente que envíe una carta, un correo electrónico o un mensaje de texto a su arrendador, donde se repase y se resuma lo que se dijo.

Este manual no sustituye la asesoría de un abogado. Es para uso educativo general. Se trata solo de un resumen de la ley. Si tiene una pregunta legal específica, si tiene un problema con un arrendador o si tiene problemas con un posible futuro arrendador, debe comunicarse de inmediato con un abogado. Si considera que un arrendador le discrimina, puede comunicarse con su oficina de asistencia legal local o con el Consejo de Vivienda Justa de Oregon.

En este manual, quizá vea referencias a ORS 90.xxx, que corresponde a Capítulo 90 de los Estatutos Revisados de Oregon (ORS, por sus siglas en inglés). Ahí es donde encontrará la mayor parte de las leyes de arrendadores e inquilinos de Oregon. Puede encontrar las leyes en línea, en www.oregonlegislature.gov, en la pestaña “Bills and Laws” (Proyectos de ley y leyes). Si tiene que consultar la ley, use las versiones más recientes de las leyes, ya que cambian a menudo.

Este manual se centra en lo que exige la ley. Se trata de un resumen de la Ley de arrendadores e inquilinos en Oregon. A veces, las personas incumplen la ley. A veces, las personas no conocen la ley. Si considera que un arrendador o posible arrendador ha incumplido la ley, debe comunicarse con un abogado. Muchas oficinas de asistencia legal ayudan con los casos de finalización del arrendamiento, los desalojos y otros asuntos entre arrendadores e inquilinos, o bien pueden remitirle a alguien que pueda ayudarle. Si su arrendador ha incumplido la ley, también puede demandarlo.

CONTENIDO

INSTRUCCIONES
CÓMO USAR ESTE MANUAL



Advertencia sobre el límite de tiempo/ estatuto de limitaciones

Hay límites de tiempo (llamados “estatutos de limitaciones”) para tomar medidas con el fin de hacer cumplir sus derechos. Si no actúa en esos límites de tiempo, no podrá demandar. La mayoría de las demandas relacionadas con los contratos de renta, o la Ley de Arrendadores e Inquilinos, se deben presentar (iniciar en la corte) en el plazo de un año. Los límites de tiempo establecidos según la ley de vivienda justa pueden ser más largos. Es posible que haya otros límites de tiempo, a veces más cortos, que se apliquen en otros casos. Consulte a un abogado sobre los límites de tiempo que podrían aplicarse en su situación.

A. ¿QUÉ SON LAS LEYES DE ARRENDADORES E INQUILINOS Y A QUIÉNES AMPARA?

- 1) ¿Cómo sé si las leyes de arrendadores e inquilinos me amparan?
- 2) ¿A quiénes no protegen estas leyes?
- 3) ¿Tiene mi ciudad leyes adicionales que otorguen más derechos a los inquilinos?
- 4) ¿Qué ocurre si vivo en una Reserva de indígenas estadounidenses o en otras tierras tribales?
- 5) ¿Cuáles son mis derechos si vivo en un hotel o motel?
- 6) ¿Cuáles son mis derechos si rento espacio para mi casa rodante?
- 7) ¿Cuáles son mis derechos si rento espacio para mi casa móvil, vivienda prefabricada o casa flotante?
- 8) ¿Cuándo califica un lugar como vivienda libre de drogas y alcohol?
- 9) ¿Qué ocurre si trabajo en la propiedad donde vivo o en sus alrededores?
- 10) ¿Qué ocurre si el parque de casas móviles donde vivo cierra o se usa para algo más?
- 11) ¿Qué ocurre si vivo en una casa móvil o casa flotante que no forma parte de un parque de casas móviles o de un amarre de casas flotantes?
- 12) ¿Qué ocurre si mi arrendador o posible arrendador incumple la ley?
- 13) ¿Quién es mi arrendador?
- 14) ¿Qué es un contrato de renta?

- 15) ¿Qué es un contrato de arrendamiento y qué sucede si tengo que mudarme antes de su vencimiento?
- 16) ¿Qué sucede si no tengo un contrato por escrito con mi arrendador?
- 17) ¿Cómo puedo proteger mis derechos?
- 18) ¿Qué ocurre si mi contrato de renta indica algo ilegal?
- 19) ¿Puede un contrato de renta quitarme mis derechos?

B. DISCRIMINACIÓN CONTRA LOS INQUILINOS

- 20) ¿Cómo sé si un arrendador me discrimina ilegalmente?
- 21) ¿Cuándo puede un arrendador discriminar legalmente en función del sexo?
- 22) ¿Puede un arrendador exigirme que gane un monto específico de dinero por mes antes de rentarme?
- 23) ¿Puede un arrendador negarse a rentarme porque recibo ayuda para pagar mi vivienda?
- 24) ¿Qué ocurre si necesito un animal de asistencia?
- 25) ¿Tiene un arrendador que autorizar un animal de asistencia, o cambiar otras reglas o políticas, si tengo una discapacidad?
- 26) ¿Tiene un arrendador que hacer cambios físicos en mi hogar debido a mi discapacidad?

Modelo de carta: Solicitud de cambio debido a una discapacidad

- 27) ¿Puede un arrendador negarse a rentarme o tratarme de manera diferente porque tengo hijos?
- 28) ¿Puede un arrendador negarse a rentarme o tratarme de manera diferente porque he sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual?
- 29) ¿Puedo rentar mi propio lugar para vivir si soy menor de 18 años?
- 30) ¿Qué ocurre si tengo arrestos o asuntos penales en mi expediente?
- 31) ¿Puede mi arrendador prohibir la marihuana o el cannabis?

C. VIVIENDA SUBSIDIADA/PARA PERSONAS DE BAJOS INGRESOS

- 32) ¿Son diferentes mis derechos si vivo en una vivienda subsidiada con fondos federales/para personas de bajos ingresos?
- 33) ¿Puede un arrendador exigir a las personas de bajos ingresos que adquieran un seguro para arrendatarios?
- 34) ¿Cómo puedo conseguir una vivienda subsidiada con fondos federales?

D. MUDANZA DE INGRESO

- 35) ¿Qué debo hacer antes de rentar un lugar?
- 36) ¿Cómo debo documentar los daños que ya existen al mudarme a la unidad?
- 37) ¿Qué ocurre si el lugar que quiero rentar necesita reparaciones?
- 38) ¿Qué debo decir en mi solicitud de renta?
- 39) ¿Puedo dar a los posibles arrendadores cartas de arrendadores anteriores?

- 40) ¿Puede un arrendador considerar los desalojos anteriores a la hora de decidir si me renta o no?
- 41) ¿Qué ocurre si un arrendador se niega a rentarme?
- 42) ¿Qué ocurre si un arrendador rechaza mi solicitud por mis antecedentes penales?
- 43) ¿Cómo puedo limpiar mi expediente penal?

E. TARIFAS, DEPÓSITOS, AUMENTOS DE LA RENTA, CARGOS POR PAGOS ATRASADOS Y FACTURAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

- 44) ¿Cuándo me pueden cobrar una tarifa de solicitud?
- 45) ¿Me devuelven el dinero si el arrendador no selecciona mi solicitud?
- 46) ¿Qué es una tarifa?
- 47) ¿Cuándo puede mi arrendador cobrarme tarifas por pagos atrasados?
- 48) ¿Cómo funcionan las tarifas por pagos atrasados de la renta?
- 49) ¿Se puede dar por finalizado mi arrendamiento con un aviso de incumplimiento de pago por no pagar la renta, las tarifas, los daños, los servicios públicos o los cargos por servicios?
- 50) ¿Cómo se aplican mis pagos?
- 51) ¿Qué es un depósito?
- 52) ¿Puede un arrendador obligarme a pagar un depósito o el último mes de la renta?
- 53) ¿Quién recibe el interés de un depósito de garantía o de la renta pagada por adelantado?
- 54) ¿Pueden cobrarme una tarifa por reservar un lugar que creo que quiero rentar?
- 55) ¿Qué ocurre con mi contrato de renta y los depósitos si el lugar que rento cambia de arrendador?
- 56) ¿Puede mi arrendador aumentarme la renta después de que me haya mudado a la unidad?
- 57) ¿Cuánto puede mi arrendador aumentarme la renta?
- 58) ¿Cuándo puede mi arrendador cobrarme los servicios públicos o los cargos de servicios?
- 59) ¿Qué puedo hacer antes de mudarme a la unidad respecto de las facturas de servicios públicos impagas?
- 60) ¿Qué puedo hacer después de mudarme a la unidad respecto de las facturas de servicios públicos impagas?

F. PROTEGERSE, SINDICATOS DE INQUILINOS Y REPRESALIAS

- 61) ¿Cuándo puede mi arrendador entrar a mi espacio rentado?
- 62) ¿Cuándo puedo negar la entrada al arrendador?
- 63) Si he sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual, ¿cómo cambio las cerraduras?
- 64) ¿Qué es un sindicato de inquilinos?

- 65) ¿Tengo que comunicarme con mi arrendador en persona? ¿Cómo debo comunicarme con él?
- 66) ¿Puede un arrendador tomar represalias en mi contra si intento hacer cumplir mis derechos o quejarme?

G. CÓMO CONSEGUIR QUE SE HAGAN REPARACIONES

- 67) ¿Qué ocurre si hay plagas/insectos/roedores en mi lugar?
- 68) ¿Tiene mi arrendador que hacer reparaciones o mantener mi lugar según los códigos?
- 69) ¿Qué puedo hacer si mi arrendador no repara mi lugar?
- 70) ¿Puedo mudarme de la unidad porque mi arrendador no hace las reparaciones que exige la ley?

Modelo de carta: Solicitud de reparaciones

- 71) ¿Puedo hacer las reparaciones por mi cuenta?
- 72) ¿Qué puedo hacer si mi arrendador no suministra un “servicio esencial” o lo desconecta?
- 73) ¿Puedo mudarme de la unidad si mi arrendador no suministra un “servicio esencial”?

Modelo de carta: Falta de un servicio esencial - Aviso básico al arrendador

Modelo de carta: Falta de un servicio esencial - Aviso de la intención de finalizar el arrendamiento con 48 de anticipación

- 74) ¿Debo retener la renta si mi arrendador incumple la ley o no hace las reparaciones legalmente necesarias?
- 75) Si retengo la renta, ¿puede mi arrendador finalizar mi arrendamiento?
Modelo de carta: Aviso de retención de la renta
- 76) ¿Puedo contratar a alguien para que haga las reparaciones y deducir esos costos de mi renta?
- 77) ¿Cuáles son los pasos para reparar algo y deducirlo de mi renta?
Modelo de carta: Aviso de reparación y deducción por problemas leves
- 78) Si me comunico con un inspector de edificios o de códigos, ¿se puede finalizar mi arrendamiento?
- 79) ¿Puede mi arrendador cobrarme las reparaciones?
- 80) Si he sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual, ¿tengo que pagar las reparaciones o los daños que haya ocasionado mi abusador?

H. EL ARRENDADOR QUIERE QUE SE VAYA

- 81) ¿Cómo puede un arrendador obligar a alguien a abandonar su unidad rentada?
- 82) ¿Qué sucede si no me mudo de la unidad en la fecha indicada en un aviso de finalización del arrendamiento?
- 83) Si recibo un aviso de finalización del arrendamiento, ¿significa eso que me desalojaron?

- 84) ¿Qué puedo hacer si soy una persona anciana, tengo hijos o tengo una discapacidad y mi arrendador quiere que me mude?
- 85) ¿Se puede finalizar mi arrendamiento si he pagado la renta?
- 86) ¿Qué ocurre si mi arrendador me deja afuera o desconecta los servicios públicos?
- 87) ¿Qué ocurre si mi lugar es publicado por infracciones de los códigos?
- 88) ¿Cómo entrega un arrendador un aviso de finalización del arrendamiento?
- 89) ¿Qué ocurre si mi arrendador me entrega un aviso de finalización del arrendamiento de otra manera que no se menciona aquí?
- 90) Acabo de recibir un aviso de mi arrendador, ¿qué debo hacer?
- 91) ¿Puede un arrendador entregarme un aviso sin causa justificada durante el primer año que vivo en el lugar?
- 92) ¿Puede mi arrendador entregarme un aviso sin causa justificada después del primer año que vivo en el lugar?
- 93) ¿Puede mi arrendador negarse a renovar un contrato de arrendamiento de duración específica?
- 94) ¿Cómo funciona un aviso con causa justificada en un arrendamiento mensual?
- 95) ¿Cómo funciona un aviso con causa justificada en un arrendamiento semanal?
- 96) ¿Cuándo puede un arrendador desalojar a un ocupante ilegal o finalizar mi arrendamiento por tener un invitado?
- 97) ¿Qué ocurre si el aviso es sobre una mascota u otro animal que se encuentra en la propiedad?
- 98) ¿Qué ocurre si mi animal causa problemas en la propiedad?
- 99) ¿Qué ocurre si debo la renta?
- 100) ¿Puede mi arrendador desalojarme por incumplimiento de pago si no se pagó alguna parte de la renta del mes?
- 101) ¿Cómo debo pagar la renta si me retraso?
- 102) ¿Qué es un aviso con 24 horas de anticipación por lesión, amenazas, daños sustanciales o actos extremadamente atroces?
- 103) ¿Pueden desalojarme si he sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual?
- 104) ¿Puede un arrendador desalojar a una persona que ha cometido violencia doméstica, agresión sexual o acoso contra otro inquilino?
- 105) ¿Cuándo pueden desalojarme de una vivienda libre de drogas y alcohol?
- 106) ¿Puedo oponerme a que me echen de una residencia de recuperación grupal?
- 107) ¿Qué aviso debo recibir si mi arrendador quiere convertir mi lugar en un condominio?

I. CORTE Y CASOS DE LA CORTE

- 108) ¿Qué sucede si no me mudo de la unidad después de recibir un aviso de finalización del arrendamiento por escrito?
- 109) ¿Qué sucede en la primera comparecencia ante la corte?
- 110) ¿Tengo que pagar tarifas de la corte si demando al arrendador o si este me demanda?

- 111) ¿Qué sucede en un juicio de desalojo?
- 112) ¿Qué sucede si no acudo en la fecha que tengo que ir a la corte o llego tarde?
- 113) ¿Qué sucede si gano un caso de desalojo?
- 114) ¿Qué sucede si mi arrendador gana un caso de desalojo?
- 115) ¿Qué ocurre si quiero llegar a un acuerdo con mi arrendador en un caso de desalojo?
- 116) ¿Cómo puede mi arrendador conseguir una orden de la corte que me obligue a mudarme?
- 117) Si el arrendador gana un caso de desalojo en mi contra, ¿tengo que pagar la renta atrasada o los costos legales?
- 118) ¿Cuándo puedo conseguir que se elimine de mi expediente judicial un caso de desalojo?

J. MUDANZA DE SALIDA

- 119) ¿Cómo y cuándo le informo al arrendador que quiero mudarme?
- 120) ¿Puedo retirar mi aviso de mudanza si no puedo encontrar otro lugar nuevo?
Modelo de carta: Aviso del inquilino sobre la desocupación de la vivienda con 30 días de anticipación
- 121) ¿Cuánto tengo que pagar de renta después de avisar al arrendador que me mudaré?
- 122) ¿Qué sucede si no pago el último mes de renta?
- 123) ¿Cómo puedo finalizar mi arrendamiento o hacer que se elimine a un abusador de mi contrato de renta si he sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual?
- 124) ¿Qué debo hacer si mi unidad rentada es publicada o condenada por una infracción del código de la ciudad, del condado o de incendios?

K. DESPUÉS DE HABERSE MUDADO

- 125) ¿Qué sucede si le debo dinero al arrendador, dañé mi lugar o mi arrendador me demanda después de mudarme?
- 126) ¿Puede mi arrendador embargarme?
- 127) ¿Qué sucede si dejo cosas en mi lugar después de irme o de que me hayan desalojado?
- 128) ¿Qué significa si recibo un aviso de pertenencias abandonadas de un arrendador anterior?
- 129) ¿Cuándo puede mi arrendador cobrarme costos de almacenamiento por mis pertenencias abandonadas?
- 130) ¿Qué ocurre si dejé una casa rodante, una casa flotante, una casa móvil o una casa prefabricada cuando me mudé?
- 131) ¿Qué ocurre si mi arrendador se deshace de mis pertenencias sin avisarme con la debida antelación?
- 132) ¿Qué puedo hacer si mi arrendador no me devuelve mis pertenencias?

- 133) ¿Qué puedo hacer para protegerme de pagar daños que no ocasioné?
134) ¿Qué puedo hacer para protegerme cuando me mude de la unidad?
135) ¿Qué puede deducir mi arrendador de mi depósito de garantía y cuándo se me lo devuelve?
136) ¿Puede mi arrendador deducir de mi depósito el costo de la limpieza profesional de las alfombras?
137) ¿Qué puedo hacer si mi arrendador retiene demasiado de mi depósito o no me rinde cuentas?

Modelo de carta: Solicitud de devolución del depósito después de 31 días

- 138) ¿Puede ayudarme la corte de reclamos menores?
139) ¿Cómo funciona la corte de reclamos menores?

K. DERECHOS DEL INQUILINO EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

- 140) ¿Qué derechos tengo si el lugar que rento entra en ejecución hipotecaria?
141) ¿Qué sucede con mi depósito de garantía si mi arrendador entra en ejecución hipotecaria?

L. DESASTRES NATURALES

- 142) ¿Qué sucede con los incendios forestales, las inundaciones u otros desastres naturales?
143) ¿Qué ocurre si se produce un desastre natural y vivo en una vivienda subsidiada, como las de la Sección 8?
144) ¿Qué ocurre si se produce un desastre natural y tengo una casa móvil?

MODELO DE INFORME DE ESTADO PARA USAR CUANDO SE MUDA A LA UNIDAD

ADVERTENCIA SOBRE EL LÍMITE DE TIEMPO/ESTATUTO DE LIMITACIONES

RECURSOS E INFORMACIÓN DE CONTACTO PARA OBTENER ASISTENCIA LEGAL Y OTRAS FUENTES DE AYUDA

A. ¿Qué son las leyes de arrendadores e inquilinos y a quiénes ampara?

1. ¿Cómo sé si las leyes de arrendadores e inquilinos me amparan?

Las leyes federales, estatales y locales protegen a los inquilinos en Oregon. La ley más comentada en este manual es el Capítulo 90 de los Estatutos Revisados de Oregon (ORS), la Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Oregon, que establece los derechos y las responsabilidades de arrendadores e inquilinos, también llamados arrendatarios. Esta ley se aplica si usted renta un lugar para vivir, como una habitación, una casa, un apartamento, un espacio para casa móvil/casa rodante, un amarre para bote, vive a largo plazo en un hotel/motel o en una vivienda fuera del campus que no es un dormitorio. Otras leyes, como la Ley de Vivienda Justa, brindan a los inquilinos más protecciones contra la discriminación.

2. ¿A quiénes NO protegen estas leyes?

Algunas personas no están protegidas por las leyes de arrendadores/inquilinos. ORS 90.110. Las reglas que se mencionan en este manual **no** se aplican en su caso si:

- Se hospeda durante menos de 31 días en un hotel o motel donde la habitación cumple con condiciones específicas.
- Compra una vivienda o vive en ella

menos de 90 días antes del cierre de una venta como parte del contrato de compraventa.

- Vende una vivienda o vive en ella menos de 90 días después del cierre de una venta como parte del contrato de compraventa.
- Vive en tierras rentadas principalmente para la agricultura (sin embargo, si esta es su situación, sí tiene otros derechos; puede llamar a uno de los programas para trabajadores agrícolas que se mencionan en la parte de atrás de este manual).
- Vive en una cárcel, una prisión o un centro de atención a largo plazo, rehabilitación o de enfermería, en una orden religiosa o en un lugar similar.
- Vive en un lugar de vacaciones durante menos de 45 días si tiene otro hogar.
- Vive en la casa de una fraternidad o hermandad.
- Vive en un lugar sin el permiso del arrendador o de un inquilino legal.
- Vive en un lugar como parte de su empleo, en el edificio donde vive o en sus alrededores. Hay reglas especiales para dar por finalizados el empleo y la vivienda de un empleado. ORS 91.120. Consulte la pregunta 9.
- Vive en un condominio de su propiedad.

3. ¿Tiene mi ciudad leyes adicionales que otorguen más derechos a los inquilinos?

Algunos lugares tienen leyes que otorgan más derechos a los inquilinos. Por ejemplo, Eugene y Gresham tienen protecciones y requisitos adicionales en cuanto al estado de una unidad rentada. Milwaukie exige un aviso con 90 días de anticipación para una finalización del arrendamiento sin causa justificada. Gresham exige que los arrendadores informen a los inquilinos sobre sus derechos. El condado de Multnomah y Portland tienen muchas otras protecciones, como límites respecto de las finalizaciones del arrendamiento y los aumentos de la renta. Para obtener más información, consulte:

<https://www.portland.gov/phb/rental-services>.

4. ¿Qué ocurre si vivo en una Reserva de indígenas estadounidenses o en otras tierras tribales?

Si vive en tierras tribales, es probable que las leyes de arrendadores e inquilinos de Oregon no se apliquen a su arrendamiento. Sin embargo, podrían aplicarse algunas leyes federales. En la mayoría de los casos, la relación arrendador-inquilino en tierras tribales está controlada por los Códigos Tribales de las 9 tribus reconocidas en Oregon.

Si usted es una persona indígena o miembro de un hogar indígena y tiene preguntas sobre sus derechos como inquilino en tierras tribales, el Programa

para Indígenas Estadounidenses de los Servicios Legales de Oregon (NAPOLS, por sus siglas en inglés) quizá pueda ayudarle. Llame al 503 223-9483 para averiguar si NAPOLS puede ayudar.

5. ¿Cuáles son mis derechos si vivo en un hotel o motel?

Si se hospeda en la misma habitación de un hotel, una posada, un motel durante más de 30 días, usted es un inquilino, igual que si viviera en un apartamento. No tiene que tener un contrato de renta por escrito. Tiene todos los mismos derechos y las mismas responsabilidades que cualquier otro inquilino, incluida la manera en que se puede finalizar su arrendamiento.

Sin embargo, si se hospeda durante menos de 30 días, probablemente no sea un inquilino. No es inquilino si los siguientes 3 enunciados son verdaderos:

- 1) La renta se cobra por día y no se cobran más que 6 días por anticipado.
- 2) La renta incluye servicio de habitación y cambio de ropa de cama, al menos, cada 2 días.
- 3) La duración de su estadía es inferior a 31 días.

6. ¿Cuáles son mis derechos si rento espacio para mi casa rodante?

Si paga para estacionar su casa rodante propia durante más de 14 días en un parque para casas rodantes, tiene derechos como inquilino. Un lugar es un parque para casas rodantes si hay más de 2 casas rodantes, a una distancia de

hasta 500 pies entre sí, en espacios destinados a la permanencia de casas rodantes. Debe tener un contrato de renta por escrito del parque (su arrendador), aunque no deja de ser inquilino si no tiene uno.

El arrendador solo puede cobrarle los servicios públicos por separado si así se indica en el contrato de renta por escrito y se los factura todos los meses. Solamente se le pueden facturar los costos reales de agua y electricidad. Su espacio debe contar con un sistema de eliminación de aguas residuales que funcione, agua potable y electricidad. Todas las reglas habituales para arrendadores e inquilinos se aplican a los arrendamientos relacionados con las casas rodantes. Si usted es inquilino, el arrendador no puede remolcar su casa rodante, no puede interrumpir el suministro de servicios públicos ni dejarlo afuera, sin antes presentarse en la corte y obtener una orden de desalojo firmada.

7. ¿Cuáles son mis derechos si rento espacio para mi casa móvil, vivienda prefabricada o casa flotante?

Una “vivienda prefabricada” también se conoce como “casa móvil”. Los inquilinos en un parque de casas móviles o amarre de casas flotantes, que son dueños de la casa (o la están comprando), tienen todos los mismos derechos que los demás inquilinos, y más. Los Servicios Legales de Oregon tienen una publicación aparte en la que se explican los derechos y las

responsabilidades adicionales de los inquilinos en parques y amarres para casas móviles.

Por ejemplo, todos los parques y amarres de casas móviles deben usar un contrato de renta por escrito. Usted tiene derecho a vender su casa. Antes de finalizar su arrendamiento a raíz del incumplimiento del contrato de renta por escrito, los arrendadores deben dar un aviso por escrito con, al menos, 30 días de anticipación y una explicación. Si soluciona los problemas mencionados en el aviso en el plazo de los 30 días, puede quedarse. Sin embargo, si no cumple con las mismas reglas en un plazo de 6 meses, el arrendador puede darle un aviso de finalización del arrendamiento con 20 días de anticipación sin posibilidad de que solucione los problemas. ORS 90.630. Si el aviso de finalización del arrendamiento que recibe del arrendador se basa en que usted no ha mantenido la casa en buen estado, debe tener más tiempo para solucionar los problemas. ORS 90.632.

8. ¿Cuándo califica un lugar como vivienda libre de drogas y alcohol?

Hay varios criterios que deben cumplirse para que un lugar califique como “vivienda libre de drogas y alcohol”. Específicamente:

- Uno de los inquilinos en cada espacio rentado debe ser alcohólico o drogadicto en recuperación.
- El inquilino en recuperación debe

estar participando en un programa de recuperación de adicciones, como Alcohólicos Anónimos (AA) o Narcóticos Anónimos (NA).

- El arrendador debe ser una corporación sin fines de lucro o una autoridad de vivienda.
- El arrendador debe mantener un ambiente libre de drogas y alcohol.
- El arrendador debe ofrecer varias formas de apoyo para la recuperación de los inquilinos.
- Debe haber un contrato de renta por escrito que indique que la vivienda está libre de alcohol y drogas. El acuerdo debe exigir que el inquilino en recuperación participe en un programa de recuperación y se haga análisis de orina, como también indicar que el inquilino puede ser desalojado por no seguir esas reglas. ORS 90.243.

9. ¿Qué ocurre si trabajo en la propiedad donde vivo o en sus alrededores?

Si vive en un lugar porque trabaja en el edificio rentado o en sus alrededores (por ejemplo, es administrador residente en un complejo de apartamentos), su empleador puede darle un aviso por escrito con 24 horas de anticipación para dar por finalizado su empleo y su arrendamiento. Si no se muda para la fecha límite, su antiguo empleador puede presentar un caso de desalojo. Su antiguo empleador no puede dejarle afuera ni llamar a la policía por entrada

ilegal, a menos que tenga una orden judicial de desalojo. ORS 91.120.

Los trabajadores agrícolas que trabajan en campos, pero no en edificios rentados ni en sus alrededores, **no pueden** ser desalojados mediante este tipo de aviso con 24 horas de anticipación.

10. ¿Qué ocurre si el parque de casas móviles donde vivo cierra o se usa para algo más?

Si un parque de casas móviles se cerrará o se destinará a otro uso, el arrendador debe dar a los residentes un aviso de cierre con 365 días de anticipación como mínimo antes de la fecha del cierre. El dueño del parque debe pagar \$5,000, \$7,000 o \$9,000 (según el tamaño de la casa) a cada persona que se vea obligada a mudarse o a abandonar su propiedad debido al cierre del parque. El arrendador no puede aumentar la renta durante el período de los 365 días del aviso. Los inquilinos aún podrán ser desalojados por no pagar la renta.

11. ¿Qué ocurre si vivo en una casa móvil o casa flotante que no se encuentra en un parque o amarre?

Los inquilinos que viven en una casa móvil o casa flotante y son dueños de dicha casa (o la están comprando), pero que rentan un espacio que no forma parte de un lote para casas móviles o flotantes tienen menos derechos que los inquilinos que sí viven en un lote.

Principalmente, tienen los mismos derechos que los inquilinos que rentan casas o apartamentos. Sin embargo, los arrendadores pueden finalizar esos arrendamientos con causa justificada o mediante un aviso con 180 días de anticipación.

12. ¿Qué ocurre si mi arrendador o posible arrendador incumple la ley?

Si su arrendador o posible arrendador no cumple con la ley, usted puede demandarlo. Puede solicitar cosas tales como dinero, reparaciones, mudarse a la unidad o regresar a la unidad, y que le vuelvan a conectar los servicios públicos. Sin embargo, si no actúa antes del límite de tiempo establecido en el “estatuto de limitaciones” descrito al comienzo de este manual, es probable que no pueda ir a la corte. Si demanda por menos de \$10,000, puede usar la corte de reclamos menores. Consulte las preguntas 138 y 139.

13. ¿Quién es mi arrendador?

La persona a la que usted le renta es su arrendador. Su arrendador podría ser el dueño, agente, administrador de la propiedad, inquilino, propietario o subpropietario del lugar que usted renta, o bien otra persona con derecho a actuar en nombre del dueño. ORS 90.100(24).

14. ¿Qué es un contrato de renta?

Un contrato de renta es un acuerdo verbal o escrito entre el arrendador y el

inquilino, en el que se describen los términos y condiciones de uso por parte del inquilino de la unidad rentada. En pocas palabras, es el trato. Los contratos de renta pueden ser mensuales, semanales o de duración específica. Si el contrato de renta no es por escrito, es un acuerdo mensual. Todos los contratos de renta deben cumplir con la ley. Los contratos de renta suelen incluir el monto de la renta, la fecha en que se debe pagar la renta, el lugar de pago de la renta, el nombre de la persona que paga los servicios públicos y otras reglas relacionadas con la unidad rentada. ORS 90.100. El arrendador no puede obligarlo a aceptar nada que sea ilegal ni quitarle sus derechos.

Tener un contrato de renta por escrito, que esté firmado por usted y el arrendador, puede servir para proteger a todos, ya que establece las reglas y demuestra lo que ha acordado el arrendador. El arrendador debe entregarle una copia del contrato de renta por escrito cuando usted lo firme, y, de ser posible, usted debe sacarle fotos. El arrendador debe entregarle una copia de reemplazo y no puede cobrarle más de 25 centavos por página (o los costos reales de las copias). ORS 90.305. Si usted vive en una casa móvil en un parque o lote, el arrendador debe usar un contrato de renta por escrito. ORS 90.510.

15. ¿Qué es un contrato de arrendamiento y qué sucede si tengo que mudarme antes de su vencimiento?

La mayoría de las personas usan la frase “contrato de arrendamiento” para describir un contrato de renta por escrito durante un período determinado (como un año), con un monto de renta fijo. Si usted tiene un contrato de arrendamiento de duración específica con un monto de renta fijo, el arrendador no puede aumentar la renta durante el período establecido. Con este tipo de contrato de arrendamiento, si deja la unidad antes de tiempo, es posible que tenga que seguir pagando la renta hasta que el arrendador vuelva a rentar el lugar o pagar un cargo por anulación del contrato de arrendamiento. El cargo por anulación del contrato de arrendamiento no puede ser más que 1.5 veces la renta mensual y debe estar incluido en su contrato de renta por escrito. Si deja la unidad antes de tiempo, el arrendador debe intentar rentar la unidad a otra persona y no puede cobrarle la renta después de rentar nuevamente la unidad.

16. ¿Qué sucede si no tengo un contrato por escrito con mi arrendador?

Siempre debe solicitar un contrato de renta por escrito. Si su arrendador no le entrega una copia (está obligado a entregarle una copia [90.220]), saque fotos de lo que firme. Pero de todos

modos puede ser inquilino (arrendatario) sin un acuerdo por escrito. Para que le consideren inquilino residencial, debe tener un acuerdo escrito o verbal con su arrendador que cubra los conceptos básicos, como su derecho a vivir allí y a decidir quién más puede estar allí. Usted no puede estar en una de las categorías excluidas de las leyes de arrendadores e inquilinos. Consulte la pregunta 2. ORS 90.100(48).

17. ¿Cómo puedo proteger mis derechos?

Hay varias cosas que puede hacer para protegerse como inquilino. A continuación, se presentan algunos ejemplos.

- Obtenga todos los acuerdos con su arrendador por escrito, empezando por el contrato de renta.
- Conserve fotos y copias de todo lo relacionado con la unidad rentada durante 2 años como mínimo después de mudarse de la unidad.
- Conserve copias escritas o fotos de todo lo que podría tener que demostrar en una fecha posterior.
- Obtenga un recibo cada vez que pague la renta. Los arrendadores deben darle un recibo por los pagos si usted lo solicita. ORS 90.140. No pague la renta en efectivo sin obtener un recibo.
- Solicite las reparaciones por escrito y conserve copias de su solicitud.
- Para poder demostrar que envió algo al arrendador en una fecha

determinada, obtenga un certificado de envío en la oficina de correos. Los correos electrónicos y los mensajes de texto también pueden servir para demostrar qué le dijo a su arrendador y cuándo.

- Conserve copias electrónicas en más de un dispositivo o en un servicio de almacenamiento en la nube para que siga teniendo las copias si cambia de dispositivo.

18. ¿Qué ocurre si mi contrato de renta indica algo ilegal?

Si un contrato de renta indica algo que es ilegal, esa parte carece de valor

legal y no puede aplicarse. Eso también podría otorgarle el derecho de demandar al arrendador si este intenta aplicarla.

19. ¿Puede un contrato de renta quitarme mis derechos?

Usted y su arrendador no pueden acordar descartar ni quitar derechos de los inquilinos. ORS 90.245. Si un contrato de renta está en conflicto con la ley, la ley gana. En algunos casos, si el arrendador incluye algo en un contrato de renta que no debería, podría deberle dinero por los perjuicios sufridos. Esto podría equivaler a la renta de varios meses o más.

B. Discriminación contra los inquilinos

20. ¿Cómo sé si un arrendador me discrimina ilegalmente?

Muchas leyes estatales y federales evitan que los arrendadores discriminen a los inquilinos y a los posibles inquilinos. Los arrendadores no pueden negarse a rentarle, desalojarle, cobrarle tarifas adicionales, tener reglas diferentes para usted ni tratarle de manera diferente a como tratarían a otras personas por los siguientes motivos:

- Su sexo o identidad de género.
- Si tiene o no hijos.
- Su raza, color u origen nacional (incluido el idioma).
- Su religión.
- Su estado civil.
- Su orientación sexual.

- Una discapacidad física o mental.
- Una necesidad de adaptación razonable debido a una discapacidad.
- Obtiene ayuda para pagar la renta de un programa de vales.
- Obtiene asistencia pública.
- El arrendador cree que usted encaja en una de esas categorías.

Si usted, u otra persona de su grupo familiar, encaja en una de esas categorías —o si el arrendador incluso cree que usted encaja— y el arrendador le trata de manera diferente por ese motivo, podría tratarse de un caso de discriminación ilegal.

21. ¿Cuándo puede un arrendador discriminar legalmente en función del sexo o si tengo hijos?

Hay una excepción a la regla general explicada arriba. Los arrendadores pueden discriminar en función del sexo o por tener hijos cuando usted renta espacio en una vivienda en la que también vive el arrendador y todos los ocupantes comparten algunos espacios comunes en la vivienda. ORS 659A.421(6).

22. ¿Puede un arrendador exigirme que gane un monto específico de dinero por mes antes de rentarme?

Los arrendadores pueden exigirle tener un ingreso legal que supere varias veces su parte de la renta. Los arrendadores no pueden calcular el monto de los ingresos que usted debe tener en función de toda la renta si un programa financiado por el gobierno paga parte de la renta. Debe calcularlo solo en función de la parte que usted paga. Si usted recibe Asistencia Temporal para Familias Necesitadas (TANF, por sus siglas en inglés) o algún otro tipo de ayuda financiada por el gobierno, el arrendador debe contabilizarla como ingreso.

23. ¿Puede un arrendador negarse a rentarme porque recibo ayuda para pagar mi vivienda?

Los arrendadores no pueden negarse a rentarle simplemente porque usted recibe ayuda de una agencia para pagar la renta. Los arrendadores deben aceptar los vales de vivienda (Sección 8,

por ejemplo) como pago de su renta. Los arrendadores deben cooperar con la agencia y brindar la información necesaria si usted solicita asistencia financiada por el gobierno para pagar la renta. Sin embargo, los arrendadores no están obligados a aceptar cofirmantes personales ni a contabilizar como ingresos los regalos de dinero.

24. ¿Qué ocurre si necesito un animal de asistencia?

Los arrendadores no pueden negarse a rentarle a una persona con discapacidades ni cobrarle dinero adicional porque esa persona necesita un animal de asistencia u otra adaptación razonable. Usted tiene derecho a entrenar a su propio animal. Los arrendadores no pueden exigir un entrenamiento profesional. No hay ninguna “certificación” válida federal o de Oregon para verificar que un animal es un animal de asistencia. Los arrendadores no pueden solicitarlo.

Los arrendadores pueden exigir que los animales de asistencia:

- Tengan una licencia del condado si la ley así lo exige.
- Sean un tipo de animal cuya tenencia sea legal en el lugar donde usted vive.
- Tengan todas las vacunas obligatorias.

Los arrendadores no pueden tener restricciones sobre la raza de los perros ni otras restricciones arbitrarias, ni exigir un seguro adicional para un animal de

asistencia. Sí pueden exigir que los animales de asistencia estén bajo un control razonable y no sean peligrosos ni destructivos. Los arrendadores pueden cobrar los daños que haya ocasionado un animal de asistencia. A los inquilinos se les pueden cobrar depósitos por las mascotas. Sin embargo, debido a que un animal de asistencia no es una mascota, los inquilinos no deben pagar un depósito por un animal de asistencia, aunque los arrendadores pueden finalizar el arrendamiento si el animal de asistencia es destructivo o peligroso.

25. ¿Tiene un arrendador que autorizar un animal de asistencia, o cambiar otras reglas o políticas, si tengo una discapacidad?

Puede solicitar al arrendador que cambie alguna regla o política que dificulte la vida de una persona discapacitada en la vivienda. Esto se conoce como solicitar una adaptación razonable. Las instrucciones sobre cómo solicitar una adaptación razonable y los modelos de formularios están disponibles en www.fhco.org (haga clic en "Education" [Educación], y luego en "Resources" [Recursos]). Para cambiar el idioma del sitio web FHCO haga clic en la parte inferior izquierda.

No tiene que usar ningún formulario específico para solicitar una adaptación. Debe informarle al arrendador que necesita la adaptación debido a una discapacidad. Le recomendamos que un médico, un consejero u otro profesional

familiarizado con usted y la discapacidad firme una carta de verificación. NO tiene que informarle al arrendador cuál es la discapacidad. No tiene que recibir ingresos relacionados con la discapacidad. **Sí** tiene que brindar al arrendador la siguiente información:

- Usted, o otra persona que vive con usted, tiene una discapacidad.
- Un aspecto relacionado con la discapacidad hace más difícil que esa persona viva en la vivienda.
- La excepción o el cambio de una regla o política que solicita.
- La manera en que se relaciona tal excepción o cambio con la discapacidad.
- La manera en que servirá lo que solicita.

Algunos ejemplos de adaptaciones razonables:

- Permitirle tener un perro como ayuda para los asuntos relacionados con discapacidades físicas o mentales, aunque el arrendador tenga una política de prohibición de mascotas.
- Asignarle una plaza de estacionamiento, para que usted pueda estacionar cerca de su apartamento si tiene problemas de movilidad.
- Permitirle pagar la renta el día 15 del mes si no recibe los ingresos relacionados con la discapacidad hasta después del primer día del mes.
- Permitir que un cuidador de tiempo parcial o completo se quede con usted.

26. ¿Tiene un arrendador que hacer cambios físicos en mi hogar debido a mi discapacidad?

Los arrendadores también deben permitirle hacer cambios físicos en su hogar si los necesita debido a una discapacidad. Esos cambios se denominan “modificaciones razonables”.

Algunos ejemplos de modificaciones razonables:

- Instalar una agarradera para poder mantener el equilibrio en la ducha o la bañera.
- Instalar una rampa para facilitar el acceso en silla de ruedas o andadera.
- Instalar un timbre visual o detectores

de incendios/CO2.

- Bajar los armarios o los lavabos/fregaderos.
- Cambiar los tiradores de puertas o armarios.
- Colocar una ducha accesible.

Si vive en una vivienda subsidiada (es decir, el gobierno es el dueño de su vivienda y le cobra una renta reducida), entonces, el arrendador debe pagar las modificaciones razonables. Si vive en una vivienda privada (es decir, paga la renta a un arrendador que no forma parte del gobierno), usted tendrá que pagar la modificación razonable por su cuenta.

MODELO DE CARTA: Solicitud de cambio debido a una discapacidad

¡Conserve una copia de las cartas que envíe!

[Fecha]

Estimado(a) [nombre del arrendador]:

Solicito una adaptación/modificación razonable debido a la discapacidad que [tengo/tiene mi hijo/mi inquilino conjunto]. [Soy/Es] una persona calificada con una discapacidad. Debido a la discapacidad, necesito/necesita la siguiente adaptación:

[Explique lo que desea y por qué le ayudará a vivir en su vivienda. NO tiene que decir cuál es la discapacidad exacta.]

Un profesional familiarizado con la afección y las necesidades ha recomendado esta adaptación para la discapacidad. Si así lo solicita, puedo darle la verificación del profesional.

Según la ley estatal y federal, es discriminación ilegal negar a una persona con discapacidad una adaptación razonable en las reglas, las políticas, las prácticas o los servicios si la adaptación puede ser necesaria para permitirle el pleno uso y disfrute de su unidad rentada.

Le agradecería que me responda esta solicitud por escrito en un plazo de siete (7) días.

Atentamente.

[Su nombre y dirección]

27. ¿Puede un arrendador negarse a rentarme o tratarme de manera diferente porque tengo hijos?

Normalmente, los arrendadores no pueden negarse a rentarle, desalojarle ni tratarle de manera diferente porque tiene hijos menores de 18 años que viven con usted. (Hay excepciones a esta regla para las viviendas de personas mayores de 55 años y mayores de 62 años, y cuando un arrendador renta espacio en la vivienda donde vive).

Los arrendadores no pueden rentar a “adultos únicamente” ni a “personas mayores de 18 años únicamente”. Los arrendadores no pueden limitar la ocupación a una persona por habitación. ORS 90.262.

Los arrendadores no pueden tener reglas que solo se apliquen a los menores; por ejemplo, “los niños no pueden jugar afuera”. Los arrendadores pueden exigir que los niños pequeños estén bajo la supervisión de un adulto, pero no pueden exigir que el adulto sea un familiar o uno de los padres.

28. ¿Puede un arrendador negarse a rentarme o tratarme de manera diferente porque he sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual?

Los arrendadores no pueden tratarle de manera diferente porque ha sido víctima de violencia doméstica,

violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual. Los arrendadores no pueden rechazar su solicitud, tener reglas o normas más restrictivas, desalojarle ni negarse a renovar su contrato de arrendamiento por los siguientes motivos:

- Usted es la víctima.
- Se incumplió un contrato de renta durante un incidente de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual cuando la persona que renta es víctima/sobreviviente.
- Actividad delictiva o respuesta de la policía en relación con violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual cuando la persona que renta es víctima/sobreviviente.
- Daños en la unidad rentada como consecuencia de un incidente de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual cuando usted fue víctima/sobreviviente.
- Un arrendador anterior le da una mala referencia por haber sufrido violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual cuando usted fue víctima/sobreviviente.

Consulte la pregunta 63 para obtener información sobre el cambio de

cerraduras.

Si le preocupa la salud de una relación, está intentando salir de una relación tóxica o abusiva, o quiere obtener más información sobre cómo estar a salvo, quizá desee comunicarse con el programa de violencia doméstica local, obtener asistencia legal o visitar www.ocadvs.org si es seguro para usted buscar información en línea.

29. ¿Puedo rentar mi propio lugar para vivir si soy menor de 18 años?

Si usted tiene, al menos, 16 años, o si está embarazada de un bebé que vivirá con usted, puede hacer un contrato de renta. Hay algunas excepciones que permiten que personas menores de 16 años hagan contratos de renta. Los arrendadores no pueden restringir el acceso a una vivienda a personas mayores de 18 años, salvo en el caso de las viviendas para personas ancianas calificadas.

La emancipación otorga a los menores económicamente independientes muchos de los derechos, y las obligaciones, de una persona mayor de 18 años.

30. ¿Qué ocurre si tengo arrestos o asuntos penales en mi expediente?

Los arrendadores no pueden tener en cuenta ningún arresto, a menos que esté actualmente pendiente (y usted no esté en suspensión del encausamiento, libertad condicional o aplazamiento de

la sentencia) o haya sido condenado.

Los arrendadores no pueden tener una política general de no rentar a personas con condenas penales. Los arrendadores pueden tener en cuenta las condenas solo por conductas que siguen siendo ilegales según la ley de Oregon. Los arrendadores pueden tener en cuenta las condenas por algunos delitos relacionados con drogas, delitos contra las personas, delitos sexuales, fraude financiero u otros delitos que se relacionen con su arrendamiento. ORS 90.303. Es probable que pueda limpiar su expediente penal. Consulte la pregunta 43 para obtener información actualizada sobre la eliminación de antecedentes penales.

31. ¿Puede mi arrendador prohibir la marihuana?

Los arrendadores no pueden tener en cuenta el hecho de que usted tenga una tarjeta de marihuana medicinal o sea un paciente de marihuana medicinal a la hora de decidir si le rentan o no. Sin embargo, los arrendadores PUEDEN impedirle que cultive o fume marihuana en la propiedad, aunque tenga una tarjeta/un permiso o la necesite por motivos médicos. Los arrendadores pueden prohibir fumar, incluido el uso de marihuana medicinal.

C. Vivienda subsidiada/para personas de bajos ingresos

32. ¿En qué aspectos son diferentes mis derechos si vivo en una vivienda subsidiada con fondos federales/para personas de bajos ingresos?

Si vive en una vivienda subsidiada, tiene todas las protecciones de la ley normal de arrendadores e inquilinos, además de otros derechos y protecciones. Por ejemplo, en algunas viviendas, solo pueden desalojarle con causa justificada, incluso en el primer año. Entre las viviendas subsidiadas se encuentran las que son propiedad de la autoridad de vivienda, algunas viviendas para veteranos, las unidades de desarrollo rural, las unidades con crédito fiscal para bajos ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés) y los vales de la Sección 8. Su contrato de renta debe mencionar muchos de los derechos adicionales que tiene en esas unidades.

Los inquilinos de viviendas subsidiadas pueden usar la vivienda federal como si fuera una vivienda privada. Los arrendadores deben cooperar con la agencia que le ayuda a pagar la renta. Los arrendadores no pueden rechazar su solicitud ni finalizar su arrendamiento solo porque usted recibe ayuda gubernamental para pagar la renta. Tiene derechos al debido proceso y puede pedir una audiencia si está en desacuerdo con que le reduzcan o cancelen el subsidio.

33. ¿Puede un arrendador exigir a las personas de bajos ingresos que adquieran un seguro para arrendatarios?

Los arrendadores no pueden exigir un seguro para arrendatarios a las personas que perciben un subsidio para pagar la renta. Los arrendadores pueden exigir un seguro para arrendatarios a las personas que ganan más del 50 % del ingreso medio para el área ajustado si el arrendador incluye correctamente el requisito en el contrato de renta por escrito. ORS 90.222.

34. ¿Cómo puedo conseguir una vivienda subsidiada con fondos federales?

Algunas viviendas subsidiadas son propiedad de la autoridad de vivienda local; otras son propiedad de arrendadores privados. Puede usar un vale de la Sección 8 si renta en parques de casas móviles, en la vivienda donde vive actualmente o para una vivienda nueva. La elegibilidad para los distintos tipos de unidades varía según el edificio y según el condado.

Cuando busque una unidad, debe llamar tanto a la autoridad de vivienda como a los administradores de edificios que pertenecen a arrendadores privados para que lo incluyan en sus listas de espera. Si la autoridad de vivienda o el arrendador de una vivienda subsidiada se niega a incluir su nombre en la lista de

espera, usted puede pedir una audiencia o una conferencia. Una vez que esté en una lista de espera, mantenga actualizada su dirección en todos los lugares en los que esté en una lista, para que puedan comunicarse con usted cuando pase a los primeros puestos de

D. Mudanza de ingreso

35. ¿Qué debo hacer antes de rentar un lugar?

Asegúrese de que el lugar satisfaga sus necesidades, pueda pagar la renta, entienda claramente quién pagará todos los servicios públicos y que la unidad no necesite reparaciones.

Pregunte al arrendador cuáles son sus criterios de renta. Si este le cobrará una tarifa de solicitud o de selección, debe informarle los criterios y cumplir otras reglas. Consulte la pregunta 44.

Si puede mejorar su informe crediticio o historial de arrendamiento; por ejemplo, al eliminar de su expediente asuntos penales o desalojos anteriores, debe hacerlo antes de presentar la solicitud. Consulte las preguntas 40 a 43.

Inspeccione la propiedad y obtenga por escrito las reparaciones acordadas.

36. ¿Cómo debo documentar los daños que ya existen al mudarme a la unidad?

Antes de firmar el contrato de renta, o inmediatamente después, compruebe si hay algún problema con la unidad. Incluso los daños leves deben documentarse por

la lista. Si no lo sabe o no responde, puede perder su plaza. Una vez aprobado el vale, debe encontrar un lugar dentro de los límites de tiempo o puede perder el subsidio, aunque normalmente puede conseguir más tiempo si lo solicita.

escrito o con fotos antes de mudarse; de lo contrario, es posible que se los cobren cuando usted se vaya. Debe completar un informe de estado o sacar fotos cuando inspeccione el lugar. Hay un modelo antes de la sección Recursos de este manual. Los arrendadores no están obligados a hacer una inspección con usted ni a firmar el informe de estado. Si el arrendador no hará una inspección, hágala por su cuenta y envíele una copia del informe de estado. Conserve una copia para usted. Saque fotos de los problemas o daños para que pueda demostrar que estaban presentes antes de que se mudara.

Hay diferentes reglas en Portland. Si desea obtener más información, visite el sitio web de la Comisión de Servicios de Renta de Portland.

<https://www.portland.gov/phb/rental-services/security-deposits>)

37. ¿Qué ocurre si el lugar que quiero rentar necesita reparaciones?

Si el lugar que quiere rentar necesita reparaciones, consiga por escrito algún acuerdo con el arrendador para arreglar

las cosas y conserve una copia. No es obligatorio que las viviendas rentadas cumplan los códigos, pero sí deben ser seguras. Consulte la pregunta 68. Deje por escrito los acuerdos a los que llegue para limpiar un lugar o hacer reparaciones de menor importancia. Incluya exactamente lo que hará, cuánto le pagarán por su trabajo y quién pagará los suministros o las tarifas de vertedero. Asegúrese de que solo acepte hacer cosas que puede hacer correcta y legalmente.

38. ¿Qué debo decir en mi solicitud de renta?

Debe decir la verdad. Si miente sobre algo importante, pueden finalizar su arrendamiento en el primer año mediante un aviso con 24 horas de anticipación. Si tiene antecedentes penales o casos judiciales de desalojo en su expediente, es conveniente que intente que los borren/eliminen lo antes posible. Consulte la pregunta 43. También puede dar al arrendador una explicación o información que podría hacer que aún quiera rentarle.

Si alguien de su grupo familiar tiene una discapacidad, usted no está obligado a solicitar una adaptación razonable en su solicitud. Puede solicitar una adaptación después de que le aprueben la solicitud o, incluso, después de mudarse. Consulte la sección B. No se considera que ha mentado en su solicitud si no informa al arrendador que tiene una discapacidad ni solicita una adaptación cuando presenta la solicitud.

39. ¿Puedo dar a los posibles arrendadores cartas favorables de arrendadores anteriores?

Si tiene una buena relación con su arrendador, es conveniente que le dé una carta de recomendación o de apoyo como inquilino antes de mudarse. Puede entregar dichas cartas a un arrendador en el futuro.

40. ¿Puede un arrendador considerar los desalojos anteriores a la hora de decidir si me renta o no?

Por lo general, los arrendadores pueden considerar una resolución de desalojo en su contra que tenga menos de cinco años. Sin embargo, los arrendadores no pueden considerar un desalojo ocurrido entre el 1 de abril de 2020 y el 28 de febrero de 2022. Los arrendadores no pueden considerar un desalojo que fue desestimado o que usted ganó.

Solo se considera un desalojo si se trata de una decisión legal que tomó un juez. No se considera que tiene un “desalojo” en su expediente si recibió un aviso de finalización del arrendamiento y, luego, se mudó sin que el caso llegara a la corte.

Consulte la pregunta 118 para obtener información sobre cómo se pueden borrar gratuitamente de su expediente los antiguos casos de desalojo.

41. ¿Qué ocurre si un arrendador se niega a rentarme?

Los arrendadores no pueden rechazar su solicitud por motivos discriminatorios. Pueden rechazar su solicitud basándose en su historial crediticio o de renta después de procesar su solicitud. Si tiene datos en su expediente que dificultan la renta, solicite al posible arrendador una copia de sus criterios de renta antes de presentar la solicitud para saber si calificará.

Si el arrendador le rechaza basándose en criterios de selección o admisión, debe darle un aviso por escrito en el plazo de 14 días. ORS 90.304. Si el arrendador obtiene información de un servicio de selección de inquilinos o de una agencia de informes crediticios y le rechaza debido a esa información, debe comunicárselo. El arrendador también debe decirle el nombre y la dirección del servicio de selección o de la agencia de informes. Si le brindó al arrendador información adicional sobre algo de su pasado que usted creía que podría ser un problema, este debe considerar dicha información y explicarle por qué aun así no le rentó.

42. ¿Qué ocurre si un arrendador rechaza mi solicitud por mis antecedentes penales?

Antes de rechazar una solicitud basándose en los antecedentes penales, el arrendador debe permitirle explicar su pasado y demostrar por qué cree que aun así debería rentarle. El arrendador

debe considerar la naturaleza y la gravedad de los delitos, la cantidad y el tipo de delitos, el tiempo transcurrido desde la fecha de los delitos y su edad cuando recibió una condena.

ORS 90.295. Los arrendadores solo pueden considerar los arrestos si usted fue posteriormente declarado culpable de ese delito o si los cargos están pendientes en la actualidad y usted no está en un programa de suspensión del encausamiento. Muchos arrestos, cargos y condenas penales del pasado pueden eliminarse (borrarse de su expediente) gratuitamente si lo solicita a la corte.

43. ¿Cómo puedo limpiar mi expediente penal?

Puede solicitar a la corte en la que recibió la condena que se eliminen de su expediente muchas condenas penales. Desde 2021 es más fácil y económico que antes, así que si tiene arrestos, desestimaciones o condenas, debe comprobar si las nuevas leyes los contemplan. Para obtener más información, visite el sitio web de los Servicios Legales de Oregon. Los formularios estatales pueden obtenerse gratuitamente en su corte o en el sitio web de la corte. Algunas oficinas de asistencia legal también pueden ayudar con este proceso.

E. Tarifas, depósitos, aumentos de la renta, cargos por pagos atrasados y facturas de servicios públicos

44. ¿Cuándo me pueden cobrar una tarifa de solicitud?

El arrendador no puede cobrarle una tarifa para incluir su nombre en una lista de espera.

El arrendador puede cobrarle un cargo de selección por presentar una solicitud para acceder a una vivienda. El cargo de selección no puede superar los costos reales de la selección. Solo se puede cobrar un cargo de selección si hay, o pronto habrá, una unidad disponible para rentar, a menos que usted acuerde por escrito algo diferente. El arrendador debe darle un recibo. Antes de aceptar un cargo de selección, el arrendador debe darle una estimación de la cantidad de unidades disponibles y de la cantidad de personas que están antes que usted. Si el arrendador no sigue las reglas, usted puede demandarlo por el monto del cargo más \$100. ORS 90.295.

Antes de pagar un cargo de selección, el arrendador debe darle un aviso por escrito en el que se le informe lo siguiente:

- El monto del cargo.
- Los factores que el arrendador considerará a la hora de decidir sobre su solicitud (los criterios de selección o admisión).
- El proceso de selección que usará el arrendador, incluso si el arrendador

usa una compañía de selección de inquilinos.

- Su derecho a enviar una declaración a toda compañía de selección o agencia de informes crediticios que el arrendador use si la información que obtiene el arrendador es errónea.
- Su posibilidad de apelar una decisión desfavorable.
- Información sobre la no discriminación.
- El monto de la renta y los depósitos que se cobrarán.
- Si se exige un seguro y el monto requerido. Consulte la pregunta 33 para obtener más información sobre el seguro.

45. ¿Me devuelven el dinero si el arrendador no selecciona mi solicitud?

Si el arrendador no le selecciona después de que usted haya pagado el cargo por selección de solicitantes (por ejemplo, porque la unidad se renta primero a otra persona), el arrendador debe devolverle el dinero en un plazo razonable.

46. ¿Qué es una tarifa?

Una “tarifa” es un pago no reembolsable. Los arrendadores no pueden cobrarles a los inquilinos ninguna tarifa, a menos que la ley lo permita y

esté incluida en un contrato de renta por escrito. Los arrendadores solo pueden cobrarle una tarifa por los siguientes incumplimientos específicos si usted:

- Está atrasado en el pago de la renta (consulte las preguntas 47 y 48).
- Está atrasado en el pago de un servicio público (consulte la pregunta 47).
- Da un cheque sin fondos al arrendador.
- Manipula o desactiva el detector de humo.
- Incumple las reglas sobre mascotas.
- No recoge las heces de su mascota.
- Fuma en áreas prohibidas claramente marcadas.
- Incumple las reglas sobre estacionamiento o conducción.
- Anula su contrato de arrendamiento antes de tiempo.
- Tiene un segundo incumplimiento de un contrato de renta por escrito después de recibir un aviso escrito.

Todas las demás tarifas son ilegales. ORS 90.302. Si su arrendador le cobra una tarifa ilegal, puede demandarle por el doble de lo que pagó o \$300, lo que sea mayor.

47. ¿Cuándo puede mi arrendador cobrarme tarifas por pagos atrasados?

Solo le pueden cobrar una tarifa por pago atrasado si tiene un contrato de renta por escrito. El arrendador no puede cobrarle una tarifa por pago atrasado si usted paga la renta a más

tardar a las 11:59 p. m. del cuarto día del período de renta. Un contrato de renta no puede establecer que la renta deba pagarse antes del primer día del mes, pero usted puede pagar antes de tiempo si le resulta más fácil. ORS 90.260. Consulte la pregunta 46 para conocer las otras tarifas que pueden cobrar los arrendadores.

48. ¿Cómo funcionan las tarifas por pagos atrasados de la renta?

Los arrendadores pueden calcular las tarifas por pagos atrasados de la renta de tres maneras:

1. Tarifa fija por pago atrasado: un monto fijo razonable que se cobra una sola vez en cada período en que se atrasa el pago de la renta. (“Razonable” se refiere a un monto que está dentro del rango que normalmente cobran los arrendadores en ese mercado de rentas).
2. Tarifa por pago atrasado por día: una tarifa diaria no superior al 6 % de la tarifa fija razonable descrita anteriormente.
3. Tarifa por pago atrasado por período de cinco días: una tarifa correspondiente al 5 % de la renta, que se cobra una sola vez en cada período de cinco días en que se atrasa el pago de la renta.

Si su contrato de renta por escrito permite una tarifa por pago atrasado por día o una tarifa por pago atrasado por cada cinco días, esas tarifas solo se sumarán hasta el final del mes en el que se atrasó el pago de la renta. Su

arrendador también puede cobrarle un interés simple si usted no paga la tarifa por pago atrasado cuando corresponde. Si tiene un contrato de renta mensual, el arrendador puede cambiar el tipo de tarifa por pago atrasado o el monto de la tarifa por pago atrasado mediante un aviso por escrito con 30 días de anticipación.

49. ¿Se puede dar por finalizado mi arrendamiento con un aviso de incumplimiento de pago por no pagar la renta, las tarifas, los daños, los servicios públicos o los cargos por servicios?

Se puede dar por finalizado su arrendamiento mediante un aviso de incumplimiento de pago por no pagar la renta, los cargos por pagos atrasados, los cargos por servicios públicos u otros servicios, y las tarifas. Con este nuevo tipo de aviso, tiene más tiempo para pagar, y el arrendador no puede rechazar el pago total. También se puede dar por finalizado su arrendamiento por no pagar los daños en su lugar, pero no tendrá tiempo adicional para pagar. Se aplican reglas diferentes según el motivo por el cual debe el dinero.

Si su arrendamiento es mensual y se atrasa 7 o más días en el pago de la renta, su arrendador puede darle un aviso por incumplimiento de pago de la renta, pero debe contar con 10 días como mínimo para pagar la renta antes de que el arrendador pueda iniciar

acciones legales.

Si tiene tarifas o cargos impagados en un arrendamiento mensual, pueden darle un aviso con 30 días de anticipación y contar con 14 días como mínimo para pagar antes de que su arrendador pueda iniciar acciones legales.

Si su arrendamiento es semanal y se retrasa 5 o más días en el pago de la renta, puede recibir un aviso por incumplimiento de pago y contar con 4 días para pagar antes de que el arrendador pueda iniciar acciones legales.

Le pueden desalojar por no pagar los daños si recibe un aviso adecuado con 30 días de anticipación y cuenta con 14 días como mínimo para subsanar. No tiene derecho a pagar los daños con atraso (después de la fecha límite establecida) y seguir conservando su lugar después de la fecha límite.

Si recibe un aviso por incumplimiento de pago (de la renta, las tarifas o los cargos), puede conservar su arrendamiento si paga el monto indicado en el aviso. Pague lo antes posible, aunque podrá hacerlo hasta que la corte dicte sentencia. El arrendador no puede rechazar el pago total, independientemente de la fuente, pero sí puede rechazar el pago parcial. El arrendador debe cooperar si usted solicita u obtiene asistencia para pagar la renta. Si se atrasa en el pago, es probable que deba tarifas por pagos atrasados. Si paga después de que se

haya presentado un caso de desalojo, le pueden cobrar las tarifas de la corte, pero no los honorarios de los abogados. Si su arrendador inicia acciones legales, pero usted paga el monto total indicado en el aviso antes de la sentencia de la corte, el juez debe desestimar el caso y este puede eliminarse de su expediente.

Si recibe un aviso por incumplimiento de pago, este debe incluir el aviso legal de dónde obtener ayuda. Si el aviso es incorrecto o no incluye los avisos adecuados, el juez debe desestimarlos.

Consulte la sección H para obtener más información sobre los avisos.

50. ¿Cómo se aplican mis pagos?

Sus pagos se aplican a la renta en primer lugar. Su arrendador puede aplicar un nuevo pago a la renta atrasada, pero no a las tarifas hasta que la renta esté al día. Si tiene la renta atrasada y solo paga una parte de lo que debe, su arrendador puede cobrarle otra tarifa por pago atrasado, ya que la renta del mes en curso seguirá atrasada.

51. ¿Qué es un depósito?

Un “depósito” es todo pago reembolsable que le deben devolver si cumple el contrato de renta. ORS 90.100(42). Consulte las preguntas 51 a 53 para obtener más información sobre los depósitos de garantía.

52. ¿Puede un arrendador obligarme a pagar un depósito o el último mes de la renta?

En la mayoría de los casos, los arrendadores pueden cobrar un depósito de garantía y un depósito del último mes de la renta. Pero si renta semanalmente, su arrendador no puede cobrarle esos depósitos. ORS 90.100(53). Cuando pague un depósito o el último mes de la renta, obtenga un recibo que demuestre que pagó. El contrato de renta también debe indicar el monto de su depósito. Puede intentar negociar el monto del depósito con el arrendador. Algunos arrendadores le permitirán hacer varios pagos del depósito, en lugar de pagarlo todo de una vez. A veces, puede obtener ayuda con los depósitos de parte de organizaciones benéficas locales o la autoridad de vivienda local.

Durante el primer año después de que se haya mudado, el arrendador no puede, sin su consentimiento, cobrarle un nuevo depósito ni aumentarle el depósito que usted ya haya pagado, a menos que usted obtenga autorización para tener una mascota (pero no un animal de asistencia). Consulte las preguntas 24 y 25. Después del primer año, un arrendador puede aumentar el depósito, pero debe darle 3 meses como mínimo para pagarlo. ORS 90.300(5). Consulte las preguntas 133 a 137 para obtener información sobre lo que sucede con los depósitos cuando se muda de la unidad.

53. ¿Quién recibe el interés de un depósito de garantía o de la renta pagada por adelantado?

La ley de Oregon no exige que los arrendadores le paguen intereses de los depósitos o la renta pagada por adelantado.

54. ¿Pueden cobrarme un depósito por reservar un lugar que creo que quiero rentar?

Le pueden cobrar un depósito por reservar una unidad antes de que firme un contrato de renta. Debe haber un acuerdo por escrito que indique cuándo el arrendador se quedará con el depósito o lo reembolsará. Si usted y el arrendador firman un contrato de renta, el arrendador debe reembolsarle el depósito inmediatamente o aplicarlo a lo que usted le debe al arrendador. Por ejemplo, se podría aplicar a su primer mes de la renta. Sin embargo, si usted no toma las medidas necesarias para firmar el contrato de renta, el arrendador puede quedarse con el depósito. Si el arrendador no toma las medidas necesarias para firmar el contrato de renta, debe reembolsarle el depósito en un plazo de 4 días. Si el arrendador cobra un depósito sin seguir estas reglas, usted puede demandarlo por el monto del depósito más \$150. ORS 90.297.

55. ¿Qué ocurre con mi contrato de renta y los depósitos si el lugar que rento cambia de arrendador?

Si un dueño vende el lugar donde usted vive, o si se hace cargo un nuevo administrador de la propiedad, este será su nuevo arrendador. Usted y el nuevo arrendador deben cumplir los términos del contrato de renta en vigencia cuando se compró el lugar o se hicieron cargo de él. El nuevo arrendador no puede exigirle que firme un nuevo contrato con términos y condiciones diferentes. El nuevo arrendador debe rendir cuentas o devolver los depósitos cuando usted se mude, aunque el nuevo arrendador no haya recibido el dinero del depósito del arrendador anterior. El nuevo arrendador debe hacer las reparaciones y cumplir la ley, aunque el arrendador anterior no lo haya hecho.

56. ¿Puede mi arrendador aumentarme la renta después de que me haya mudado a la unidad?

No podrán aumentarle la renta durante el primer año, a menos que rente semanalmente. Después del primer año, a menos que usted tenga un acuerdo que limite los aumentos de la renta o fije la renta durante un plazo determinado superior a un año, su arrendador puede aumentar la renta una vez por año después de darle un aviso por escrito con, al menos, 90 días de anticipación en un arrendamiento mensual o un aviso con, al menos, 7 días de anticipación en un arrendamiento semanal. ORS 90.323.

57. ¿Cuánto puede mi arrendador aumentarme la renta?

A menos que usted viva en una vivienda subsidiada, la mayoría de los arrendadores no pueden aumentar la renta más del 7 %, más el Índice de precios al consumidor, o 10% lo que sea menor en un año. El monto exacto del aumento de la renta que se permite al arrendador cambia todos los años. Puede buscar el monto máximo del aumento de la renta que se permite al arrendador en

<https://www.oregon.gov/das/OEA/page/rent-stabilization.aspx>. Hay algunas excepciones a esta regla.

Si su arrendador le aumenta la renta más de lo permitido, usted puede demandarlo por el triple del monto de la renta mensual.

58. ¿Cuándo puede mi arrendador cobrarme los servicios públicos o los cargos de servicios?

Su arrendador solo puede cobrarle los servicios públicos si esto está establecido en su contrato de renta por escrito. Si una compañía de servicios públicos le factura al arrendador los servicios que se suministran a su unidad rentada o a un área compartida, su contrato de renta puede permitir que el arrendador le cobre esos servicios. Usted no tiene la obligación de pagar los servicios públicos compartidos ni los servicios de un área compartida, a menos que ese cargo se haya incluido en su contrato de renta por escrito al comienzo de su arrendamiento.

En la mayoría de los casos, el arrendador solo puede transferir y cobrarle a usted la parte que le corresponde de lo que le factura la compañía de servicios públicos. La única excepción son los servicios de suscripción, como la televisión o Internet. En ese caso, su arrendador puede cobrarle hasta un 10 % más de lo que le cobran a él, siempre que a usted eso no le cueste más de lo que pagaría si contratara el servicio por su cuenta.

Tiene derecho a ver las facturas de los servicios públicos. Si el contrato de renta no indica cómo el arrendador calcula el cargo mensual por los servicios públicos, si usted lo solicita, el arrendador debe dejarle ver una copia de la factura antes de que usted pague un cargo por servicios públicos.

Si el arrendador no cumple esta ley, usted puede demandarlo por el doble del monto que le cobró indebidamente o un mes de renta, lo que sea mayor. ORS 90.315(4).

Si usted no paga los cargos por servicios públicos u otros servicios, podría recibir un aviso por incumplimiento de pago. Consulte la pregunta 49 para obtener más información sobre cómo funciona esto.

59. ¿Qué puedo hacer antes de mudarme a la unidad respecto de las facturas de servicios públicos impagas?

Si aún no se ha mudado a la unidad y no puede obtener un nuevo servicio público porque el inquilino anterior o el dueño debe dinero a la compañía de servicios

públicos, usted puede hacer lo siguiente:

- Pagar la factura y deducirla de su renta.
- Llegar a un acuerdo con el arrendador en cuanto a cómo se pagará la factura (¡obtenga el acuerdo por escrito!).
- Finalizar el arrendamiento con una comunicación al arrendador sobre lo ocurrido y explicándole que no se quedará en la unidad. Si usted finaliza el arrendamiento, el arrendador tiene 4 días para devolverle la renta pagada por adelantado y el depósito de garantía reembolsable. Si se finaliza el contrato de renta y el arrendador no le devuelve el dinero que le debe, usted puede demandarlo por el doble del monto que debería haberle devuelto. ORS 90.315(5).

60. ¿Qué puedo hacer después de mudarme a la unidad respecto de las facturas de servicios públicos impagas?

Si usted no puede obtener el servicio porque el inquilino anterior o el dueño debe dinero a una compañía de servicios públicos, o si los servicios públicos están desconectados porque el arrendador debía pagar una factura de servicios públicos y no lo hizo, usted puede hacer

lo siguiente:

- Pagar la factura y deducirla de su renta.
- Ir a la corte y solicitar que se exija al arrendador que vuelva a conectar los servicios públicos.
- Darle al arrendador un aviso por escrito con 72 horas de anticipación (¡conservar una copia!) en el que se indique que si no se restablece el servicio público en un plazo de 72 horas, se mudará de la unidad.

Si el servicio público no se conecta y usted se muda, el arrendador debe devolverle la renta pagada por adelantado y los depósitos de garantía reembolsables en un plazo de 4 días. Si se muda, también puede demandar al arrendador por los perjuicios reales que sufrió por no disponer de los servicios públicos (como alimentos podridos). Si el arrendador no le devuelve el dinero, puede demandarlo por el doble del monto retenido injustamente. ORS 90.315(8).

Si su arrendador le ha negado de algún modo un “servicio esencial”, como la calefacción o el agua, es probable que usted tenga otros derechos. Consulte las preguntas 72 y 73 para conocer los detalles.

F. Protegerse, sindicatos de inquilinos y represalias

61. ¿Cuándo puede mi arrendador entrar a mi espacio rentado?

Los arrendadores pueden entrar al

lugar que usted renta en horas razonables y con frecuencias razonables. Pero el arrendador debe informarle con, al

menos, 24 horas de anticipación si tiene previsto entrar, salvo que se trate de una emergencia o usted le haya solicitado que haga reparaciones. El arrendador puede darle un aviso por escrito o verbal con 24 horas de anticipación.

El arrendador debe tener una finalidad razonable para entrar, como hacer reparaciones, inspeccionar o proveer los servicios necesarios o acordados. El propietario no tiene que dar un aviso con 24 horas de anticipación para entrar al lugar que usted renta o a su jardín si el arrendador hace lo siguiente:

- Coloca un aviso permitido legalmente en su puerta (el arrendador solo puede acercarse a la puerta principal y no está autorizado a entrar a su hogar).
- Hace trabajos de jardinería razonables que su contrato de renta por escrito exige al arrendador (el arrendador debe ser razonable y solo puede entrar a su jardín, no a su hogar).
- Responde a una emergencia, lo que incluye un problema de reparación que puede causar daños graves a su unidad rentada si no se soluciona inmediatamente (el arrendador debe informarle quién entró, en un plazo de 24 horas después del ingreso).
- Entra con su permiso.
- Responde a su solicitud de reparaciones por escrito. Sin embargo, el arrendador debe iniciar las reparaciones en un plazo de 7 días desde su solicitud por escrito. Puede seguir entrando sin dar un nuevo

aviso para terminar las reparaciones si está haciendo un esfuerzo razonable para terminarlas de manera oportuna.

- Muestra la propiedad a un posible comprador en horas razonables, si usted y el arrendador han firmado un acuerdo por escrito para permitir dichas visitas, que es independiente del contrato de renta, y que entró en vigencia mientras el arrendador estaba intentando activamente vender la propiedad. En caso contrario, usted tiene derecho a recibir un aviso con 24 horas de anticipación en el que se informe de la visita.
- Entra a su propiedad con una orden judicial, por requerimiento de una agencia gubernamental o después de que usted haya abandonado la propiedad.

Si un arrendador entra a su hogar sin cumplir estas reglas, usted puede demandarlo y pedirle dinero por los perjuicios causados por la entrada o un mes de la renta (una semana de la renta para los inquilinos semanales), lo que sea mayor. ORS 90.322.

62. ¿Cuándo puedo negar la entrada al arrendador?

Usted tiene derecho a negar la entrada a su arrendador, pero solo por buenos motivos. Nunca debe negar la entrada sin dar al arrendador un buen motivo, y otra fecha y hora para entrar.

Su arrendador puede darle un aviso de finalización del arrendamiento y, posiblemente, desalojarle por negarle la entrada de forma injustificada. Si usted le da al arrendador un buen motivo y otra hora para entrar, es más probable que no le desalojen. Algunos buenos motivos para negar la entrada son los siguientes:

- Estará fuera de la ciudad en la fecha en que el arrendador quiere entrar.
- Usted o alguien de su hogar está enfermo.
- Tiene mascotas en el hogar que tiene que supervisar y no puede ausentarse del trabajo hasta una fecha posterior.

63. Si he sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual, ¿cómo cambio las cerraduras?

Si ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual, puede pedirle a su arrendador que cambie las cerraduras. Usted debe pagar el costo del cambio de las cerraduras. A menos que la persona a la que quiere dejar afuera figure en su contrato de renta, usted no tiene la obligación de proporcionar ninguna prueba de que ha sido víctima de abuso doméstico, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. Si el arrendador no cambia las cerraduras, usted puede cambiarlas sin su permiso, pero debe entregar una copia de la llave a su arrendador.

Si la persona a la que quiere dejar afuera figura en su contrato de renta,

debe dar al arrendador una copia de la orden judicial de restricción de acercamiento firmada por un juez para que el arrendador pueda cambiar las cerraduras. El abusador que figuraba en el contrato de renta es parcialmente responsable de las rentas adeudadas o de los daños causados a la unidad antes de que fuera expulsado de la unidad. ORS 90.459.

Sin embargo, el arrendador puede desalojarle por no pagar el total de la renta, aunque el abusador figuraba en el contrato de renta. No se considera discriminación que el arrendador desaloje a alguien por no pagar la renta, aunque el motivo de la falta de pago esté relacionado con violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.

64. ¿Qué es un sindicato de inquilinos?

Es un grupo de dos o más inquilinos que se han reunido para hablar de problemas tales como la necesidad de reparaciones, quejas sobre la administración, la firma de peticiones o el inicio de otras acciones para los inquilinos. Usted tiene derecho a organizar un sindicato de inquilinos o a formar parte de un sindicato de inquilinos. El arrendador no puede tomar represalias en su contra por hacer eso.

65. ¿Tengo que comunicarme con mi arrendador en persona? ¿Cómo debo comunicarme con él?

Usted tiene que poder comunicarse con su arrendador, pero no es

obligatorio que lo haga en persona. Lo más recomendable es que se comunique con su arrendador por escrito y conserve una copia de todo lo que le envíe. Una copia de lo que envió puede ser una buena prueba ante la corte. Algunas leyes exigen que envíe un aviso por correo postal. Si quiere tener un comprobante de que envió una carta a su arrendador, puede obtener un “comprobante de envío” de la oficina de correos, que cuesta menos que el correo certificado. Si su arrendador usa el correo electrónico o los mensajes de texto, intente hacer copias de seguridad de sus comunicaciones en más de un dispositivo para que estén seguras.

66. ¿Puede un arrendador tomar represalias en mi contra si intento hacer cumplir mis derechos o quejarme?

El arrendador no puede tomar represalias mediante el aumento de la renta, la reducción de los servicios, la entrega de un aviso de finalización del arrendamiento, la amenaza de finalizar su arrendamiento o la presentación ante la corte para desalojarle después de que usted haya hecho lo siguiente:

- Presentar alguna queja de buena fe al arrendador sobre el arrendamiento (como la necesidad de una reparación o el incumplimiento del contrato de renta), lo cual es un motivo para hacer todas las solicitudes o quejas por escrito y conservar una copia.
- Quejarse ante ciertas agencias

encargadas de hacer cumplir los códigos.

- Unirse a un sindicato de inquilinos u organizar uno.
- Declarar contra el arrendador en la corte.
- Ganar un caso judicial de desalojo contra el arrendador en los seis meses anteriores, **a menos que** haya ganado porque el arrendador cometió un error con las fechas en el aviso de finalización del arrendamiento o con la forma en que se entregó el aviso de finalización del arrendamiento.
- Hacer, o decir que hará, algo para hacer valer sus derechos como inquilino en virtud de una ley. Por ejemplo, solicitar una adaptación razonable o quejarse de reparaciones necesarias.

Si su arrendador incumple esta ley, usted puede demandarlo y solicitarle el doble del monto del perjuicio monetario sufrido o dos meses de la renta, lo que sea mayor. También puede argumentar represalia como defensa en un caso de desalojo si puede demostrar que el aviso de finalización del arrendamiento fue una represalia.

Sin embargo, no puede argumentar que su arrendador tomó represalias en los siguientes casos:

- Usted debía la renta cuando recibió el aviso de finalización del arrendamiento.
- Usted o sus invitados ocasionaron daños considerables en la unidad.

- Usted presentó quejas repetidas o acosadoras que eran poco razonables.
- Cuando se necesitan reparaciones,

pero no se pueden hacer mientras usted sigue viviendo en la unidad. ORS 90.385.

G. Cómo conseguir que se hagan reparaciones

67. ¿Qué ocurre si hay plagas/insectos/roedores en mi lugar?

Un unidad rentada debe estar libre de insectos, basura, escombros y plagas (es decir, ratas, ratones u otros animales dañinos no deseados) al comienzo del arrendamiento. Una vez iniciado el arrendamiento, el arrendador debe seguir manteniendo todas las áreas comunes, y todas las áreas bajo su control, libres de roedores y plagas. La unidad debe estar en condiciones físicas lo suficientemente buenas como para que no puedan entrar fácilmente roedores ni plagas. Si un inquilino causó una infestación de insectos o plagas, el arrendador puede exigir al inquilino que lo solucione o que pague por ello.

68. ¿Tiene mi arrendador que hacer reparaciones o mantener mi lugar según los códigos?

El arrendador debe mantener siempre su lugar y las áreas compartidas en buen estado. No tiene la obligación de mantener todo según los códigos. Su unidad debe contar sustancialmente con lo siguiente:

- Impermeabilización y protección contra la intemperie eficaces (pero no se exige un aislamiento total).
- Un sistema de cañerías adecuado y en funcionamiento, incluida la

eliminación de aguas residuales.

- Agua potable.
- Un suministro de agua que pueda producir agua corriente fría y caliente segura de todos los grifos y los aparatos correspondientes.
- Calefacción adecuada mantenida en buen estado de funcionamiento.
- Iluminación y cableado eléctricos seguros y funcionales.
- Detectores de humo instalados y en funcionamiento cuando se muda a la unidad (debe probarlos periódicamente).
- Detectores de CO instalados y en funcionamiento cuando se muda si hay una fuente de CO en la unidad o conectada a ella por un ducto, un conducto de ventilación o una puerta.
- Seguridad frente a riesgos de incendio.
- Aparatos e instalaciones (como ascensores) mantenidos en buen estado de funcionamiento si el arrendador los suministra o exige.
- Llaves y cerraduras que funcionen en las puertas exteriores, y cerrojos en las ventanas que se abren.
- Ausencia de basura, roedores o plagas en su lugar o en las áreas compartidas del edificio cuando se muda a la unidad o durante el

arrendamiento por la acción/inacción del arrendador.

- Contenedores de basura y servicio de recolección de basura, a menos que usted acuerde algo diferente por escrito o exista una ordenanza local que no exija eso.
- Cañerías, calefacción y equipos eléctricos adecuados y en buen estado de funcionamiento.
- Paredes, pisos, techos, escaleras y barandas en buen estado.
- El lugar debe estar limpio y en buen estado cuando se muda.
- Las áreas bajo el control del arrendador deben ser seguras para el uso normal y previsto.

En caso de una emergencia, como una tubería rota o falta de calefacción o electricidad, debe informar al arrendador de inmediato.

Usted y el arrendador pueden acordar por escrito que usted solucionará cosas específicas si su arrendador no está intentando eludir su obligación de reparar. El acuerdo por escrito debe indicar las reparaciones y lo que se le pagará por hacer una reparación, y debe ser un monto justo. ORS 90.320. Nunca haga reparaciones ni mejoras por su cuenta sin el permiso por escrito del arrendador.

69. ¿Qué puedo hacer si mi arrendador no repara mi lugar?

Solicite por escrito al arrendador que haga las reparaciones. Infórmele

específicamente lo que hay que solucionar. Conserve una copia de esa y de cualquier otra carta o comunicación que entregue o envíe a su arrendador.

Una vez que solicite las reparaciones, el arrendador puede entrar a su unidad rentada sin previo aviso si empieza a hacer las reparaciones en un plazo de siete días después de su solicitud. Usted puede limitar el momento en que el arrendador puede entrar a días u horas específicos y razonables, pero debe dejarlo claro en su solicitud de reparaciones por escrito.

Si la carta en que solicita las reparaciones no da resultados, puede ir a la corte, llamar a un abogado para que le asesore sobre qué hacer a continuación, llamar a un inspector de edificios, a inspectores de salud, a inspectores de incendios o pedir a su arrendador que acuda a mediación.

70. ¿Puedo mudarme de la unidad porque mi arrendador no hace las reparaciones que exige la ley?

Si el arrendador se niega a hacer las reparaciones que exige la ley, usted puede finalizar su arrendamiento. Pero si avisa que finalizará el arrendamiento y, luego, no encuentra un lugar al que mudarse, el arrendador puede obligarle a mudarse de todos modos. Para finalizar anticipadamente su arrendamiento por problemas generales de reparación, debe dar a su arrendador un aviso por escrito en el que se describan las reparaciones que exige la ley y se

explique que se mudará en una fecha no menor a 30 días después de la fecha del aviso (o 33 días si el aviso se envía por correo postal) si las reparaciones no se terminan en ese plazo. Debe dar ese aviso a su arrendador en persona o por correo postal, pero no mensaje de texto. Después de 1.1.2023, si tiene un contrato de renta por escrito lo permite, puede utilizar el correo electrónico.

Si tiene un arrendamiento semanal, el aviso debe explicar que se mudará en una fecha no menor a 7 días después (o 10 días si el aviso se envía por correo postal) si las reparaciones no se terminan.

Si su arrendador termina las reparaciones que exige la ley de manera oportuna, usted no tendrá motivos legales para finalizar su arrendamiento. Sin embargo, si se necesita de nuevo la misma reparación en un plazo de seis meses desde su aviso por escrito, puede dar al arrendador otro aviso por escrito en el que se describa la misma reparación necesaria y se explique que se mudará en una fecha no menor a 14 días (17 días si el aviso se envía por correo postal) a partir de la fecha del aviso. ORS 90.360. Conserve una copia de todo lo que le envíe/dé a su arrendador.

MODELO DE CARTA: Solicitud de reparaciones

[Fecha]

Estimado(a) [nombre del arrendador]:

La ley de Oregon exige que los arrendadores mantengan las unidades rentadas en condiciones habitables. Las reparaciones específicas necesarias en mi unidad para cumplir la ley son las siguientes: [mencione las reparaciones legalmente necesarias; consulte la pregunta 68 para obtener una lista de los requisitos legales].

He solicitado reparaciones el [agregar las fechas si se conocen]. Sin embargo, las reparaciones no comenzaron/terminaron. Le solicito que haga las reparaciones o responda esta solicitud de reparaciones por escrito para el [fecha] y me indique qué hará para terminar las reparaciones y cuándo estarán listas. Si no recibo una respuesta suya por escrito para esa fecha, consideraré que se niega a hacer las reparaciones. Si las reparaciones no comienzan ni terminan de inmediato, tengo previsto hacer cumplir mis derechos como inquilino.

[Incluya un texto aquí si necesita restringir razonablemente el momento en que el arrendador o los trabajadores entran a su hogar; por ejemplo... “Trabajo hasta tarde, y usted no puede entrar a mi hogar hasta después de las 11:00 a. m.”].

Entiendo que es ilegal que un arrendador responda mis solicitudes de reparaciones que exige la ley mediante un aviso de finalización del arrendamiento, el aumento de la renta o la toma de represalias en mi contra de algún otro modo. ORS 90.385.

Atentamente.

[su nombre y dirección]

71. ¿Puedo hacer las reparaciones por mi cuenta?

Usted no debe hacer ninguna reparación ni ningún cambio por su cuenta, como volver a pintar, sin el permiso por escrito del arrendador.

72. ¿Qué puedo hacer si mi arrendador no suministra un “servicio esencial” o lo desconecta?

Un “servicio esencial” se refiere a lo siguiente:

- Calefacción.
- Cañerías.
- Agua corriente caliente y fría.
- Gas.
- Electricidad.
- Artefactos de iluminación.
- Cerraduras en las puertas exteriores.
- Cerrojos en las ventanas que se pueden abrir.
- Una estufa o un refrigerador que funcione si se incluye en el contrato de renta.

Un “servicio esencial” es todo lo que, si se quita, genera una amenaza grave para su salud, su seguridad o sus pertenencias, o hace que la unidad no sea apta para vivir. ORS 90.100(13).

Si el arrendador está tomando medidas razonables para solucionar la

falta de servicios esenciales, pero no puede terminar debido a condiciones que escapan a su control, usted no puede tomar las medidas que se indican a continuación y tiene que esperar.

Si el arrendador no proporciona un “servicio esencial” y el problema no lo causó usted, sus familiares ni sus invitados, usted tiene varias opciones. Puede darle a su arrendador un aviso por escrito (es decir, en papel y por correo de primera clase o personalmente. Después de 1.1.2023, si tiene un contrato de renta por escrito lo permite, puede utilizar el correo electrónico) sobre el problema para hacer cumplir sus derechos.

Puede dar un aviso por escrito para lo siguiente:

- **Buscar servicios sustitutos.** Puede reemplazar el servicio esencial durante el tiempo en que el arrendador no lo proporcione y deducir ese costo de su renta.

- **Buscar una reducción de la renta.** Puede pedir dinero por la reducción del valor de su lugar o por los daños que causó la falta de un servicio esencial que debía facilitar su arrendador.

- **Buscar una vivienda sustituta.** Si la falta de suministro de un servicio esencial hace que su unidad rentada sea poco

segura o no apta para vivir, no tiene la obligación de pagar la renta por el tiempo en que el arrendador no facilitó el servicio esencial. También puede buscar obtener dinero del arrendador por el costo justo de una vivienda similar.

Para hacer alguna de las tres cosas mencionadas anteriormente, primero debe darle a su arrendador un aviso por escrito. Describa la falta del servicio esencial e indique que usted tiene previsto buscar un servicio sustituto (como se indicó anteriormente) si su arrendador no soluciona el problema en un plazo razonable. Dé a su arrendador una fecha específica razonable para solucionar el problema. Su arrendador debe recibir el aviso en persona o por correo postal normal de primera clase, o después de 1.1.2023, por correo electrónico si su contrato de renta por escrito lo permite. No puede usar el mensaje de texto. ORS 90.365(1).

A continuación, se incluyen algunos modelos de cartas que cubren diversos asuntos relacionados con los servicios esenciales. Conserve una copia de todo lo que envíe en sus archivos como prueba de que hizo la solicitud por escrito.

MODELO DE CARTA: Falta de un servicio esencial - Aviso básico al arrendador

[Fecha]

Estimado(a) [nombre del arrendador]:

Mi unidad rentada carece del siguiente servicio esencial/de los siguientes servicios esenciales. [Describa el o los servicios esenciales que no tiene en su lugar].

[Si ya solicitó al arrendador que solucione el problema, mencione cuándo lo hizo; puede decir algo como “El 1, 2 y 3 de mayo ya le solicité estas reparaciones”].

73. ¿Puedo mudarme de la unidad si mi arrendador no suministra un “servicio esencial”?

El hecho de que el arrendador no facilite un servicio esencial podría darle a usted la posibilidad de finalizar su arrendamiento. La forma en que usted haga eso dependerá de la gravedad del problema. Si el hecho de que el arrendador no facilite el servicio esencial supone una “amenaza inminente y grave” para su salud, su seguridad o sus pertenencias, usted tiene derecho a finalizar su arrendamiento y mudarse rápidamente. Para hacerlo, debe dar al arrendador un aviso por escrito que indique que usted se mudará en no menos de 48 horas (o 5 días si el aviso se envía por correo postal), a menos que el problema se solucione en ese plazo. ORS 90.365. Usted también puede dar un aviso normal de finalización del arrendamiento. Si da el aviso y no se muda, el arrendador puede iniciar acciones legales.

Usted no ha facilitado este servicio esencial/estos servicios esenciales y tengo derecho a servicios sustitutos, una reducción de la renta, una compensación por los perjuicios que he sufrido y una vivienda sustituta, y puedo obtenerlos, si usted no soluciona razonablemente los problemas y facilita el servicio esencial/los servicios esenciales que ahora falta/faltan en mi vivienda.

Le estoy dando un plazo y un acceso razonables a mi unidad rentada para restablecer el servicio esencial/los servicios esenciales. Le agradecería que restablezca el servicio esencial/los servicios esenciales para el: [especifique la fecha de inicio de las reparaciones que sea razonable según las circunstancias].

Atentamente.

[su nombre y dirección]

MODELO DE CARTA: Falta de un servicio esencial - Aviso de la intención de finalizar el arrendamiento con 48 de anticipación

[Fecha]

Estimado(a) [nombre del arrendador]:

Hay un problema grave/problemas graves con mi unidad rentada. [Describa detalladamente la falta del servicio esencial/de los servicios esenciales].

A raíz de este problema/estos problemas, hay una amenaza grave e inmediata para mi salud, mi seguridad o mis pertenencias. [Si ya solicitó al arrendador que solucione el problema, mencione cuándo lo hizo; puede decir algo como “Ya le solicité estas reparaciones el día X”].

Si no me provee el servicio esencial/los servicios esenciales mencionado/mencionados anteriormente y si esto supone una amenaza inminente y grave para mi salud, mi seguridad o mis pertenencias, puedo mudarme si el problema no se soluciona en un plazo de 48 horas. Esta carta es mi aviso de que me mudaré y finalizaré/daré por finalizado el contrato de renta si el problema descrito anteriormente no se soluciona para el [fecha y hora, 48 horas después de entregar la carta; agregue 3 días si la envía por correo postal].

Atentamente.

[su nombre y dirección]

74. ¿Debo retener la renta si mi arrendador incumple la ley o no hace las reparaciones legalmente

necesarias?

Los inquilinos nunca deben retener la renta, a menos que también ahorren el

dinero y estén dispuestos a pagar la renta a la corte si se les exige que lo hagan en un caso judicial.

Usted debe hablar con un abogado antes de retener la renta. Si retiene la renta, no gaste el dinero.

Nunca retenga la renta sin hacer copias de las solicitudes de reparaciones por escrito que le haya enviado a su arrendador.

Si ha solicitado a su arrendador que haga una reparación necesaria y el arrendador no la ha hecho en un plazo razonable, usted tiene derecho legal a retener la renta. Si retiene la renta, es muy probable que su arrendador le dé un aviso de finalización del arrendamiento por incumplimiento de pago y presente un caso de desalojo en su contra. Usted podría tener contrademandas o una defensa contra el desalojo. Pero tendrá que pasar por un caso judicial, demostrar ante un juez que retenía la renta por un buen motivo y podría tener que depositar el monto de la renta a la corte.

Si decide retener la renta, no gaste el dinero. Debe retener menos del monto total de la renta, rara vez más de la mitad. Piense qué parte de su vivienda está inutilizable porque necesita reparaciones. Por ejemplo, si 1 de los 3 dormitorios está inutilizable, eso podría suponer alrededor del 20 % de la vivienda, por lo que solo retendría el 20 % de la renta. Sin embargo, su arrendador puede rechazar un pago parcial de la renta si usted retiene parte de ella.

Antes de que pueda demandar a un

arrendador o solicitar a la corte que obligue a hacer las reparaciones, primero debe dar al arrendador un aviso de los problemas y un plazo razonable para hacer las reparaciones. Si ni usted ni nadie bajo su control causó el problema, puede demandar para solicitar una compensación por los perjuicios sufridos y que le devuelvan el valor reducido de la renta. Esto suele ser más seguro que retener la renta.

75. Si retengo la renta, ¿puede mi arrendador finalizar mi arrendamiento?

Si retiene la renta, es probable que su arrendador le dé un aviso de incumplimiento de pago. Si no paga el total de la renta a tiempo, pueden presentar un caso judicial de desalojo en su contra. Durante el caso de desalojo, la corte podría ordenarle que deposite la renta retenida a la corte. En ese caso, la corte retendrá la renta y decidirá en el caso judicial quién tiene derecho a qué parte de ella. Si no ahorró el dinero de la renta y no puede depositarlo a la corte si se lo ordenan, probablemente perderá y le desalojarán. Si ha seguido todos los pasos correctos, podría tener una defensa contra el desalojo, pero tendrá que demostrar al juez que retuvo la renta por un buen motivo.

Durante el caso de desalojo, debe tener todo listo para seguir pagando la renta a la corte. Tendrá que presentar una “Respuesta” que describa la necesidad grave de reparaciones,

demostrar que había problemas graves que usted no causó y que el arrendador conocía la necesidad de reparaciones y no solucionó los problemas.

Si usted paga el monto total

indicado en el aviso de incumplimiento de pago antes de la sentencia, no deben desalojarle. Consulte la pregunta 49 para obtener información sobre los avisos de incumplimiento de pago.

Retenga la renta solo si se arriesga a afrontar un caso de desalojo por incumplimiento de pago de la renta. Solo debe retener la parte de la renta que equivalga a la parte de la vivienda que no puede usar. Conserve toda la renta retenida. Hable con un abogado antes de retener la renta. Un abogado podría ayudarle a presentar un caso ante la corte para obligar al arrendador a hacer las reparaciones de una manera más segura para usted que la retención de la renta.

MODELO DE CARTA: Aviso de retención de la renta

[Fecha]

Estimado(a) [nombre del arrendador]:

Desde que me mudé el [fecha], hemos hablado de las reparaciones necesarias en [describa los eventos y las fechas]. La ley de Oregon exige que los arrendadores mantengan/conserven las unidades rentadas en condiciones habitables, y los requisitos son bastante específicos. ORS 90.320. Las reparaciones específicas que se necesitan en mi unidad para cumplir la ley son las siguientes: [mencione detalladamente las reparaciones necesarias].

Esta carta constituye un aviso de que no pagaré \$[monto] de mi renta hasta que usted haga los esfuerzos reales para terminar las reparaciones mencionadas anteriormente. Le agradecería que respondiera por escrito para el [fecha] y me informe cuándo se iniciarán esas reparaciones. Si no recibo una respuesta suya para esa fecha, consideraré que se niega a hacer las reparaciones. Si las reparaciones no comienzan ni terminan de inmediato, tengo previsto hacer cumplir mis derechos como inquilino.

Atentamente.

[su nombre y dirección]

76. ¿Puedo contratar a alguien para que haga las reparaciones y deducir esos costos de mi renta?

Si las reparaciones que exige la ley se

pueden hacer por menos de \$300 y usted sigue los pasos correctos, podría pagarle a alguien para que haga las reparaciones y deducir el costo de la

renta. ORS 90.368. Antes de pagar las reparaciones y deducir el costo de su renta, debe dar a su arrendador un aviso por escrito para informarle que tiene previsto hacer eso. Si intenta reparar y deducir el costo de su renta, pero lo hace de manera errónea, su arrendador podría finalizar su arrendamiento por no pagar el total de la renta.

77. ¿Cuáles son los pasos para reparar algo y deducirlo de mi renta?

Si usted decide reparar y deducir, debe seguir todos estos pasos:

1. Debe informar al arrendador, por escrito, lo que se debe reparar. Debe informarle que si la reparación no se hace en un plazo no menor a 7 días (o 10 días si envía su aviso por correo postal), usted hará que hagan la reparación y deducirá el costo de su renta. Antes de enviar este tipo de carta, llame al arrendador e intente lograr que este acepte hacer la reparación o acepte **por escrito** que usted se encargará de hacerla.

2. La reparación debe ser del tipo de reparaciones que exige la ley que debe hacer el arrendador.
3. El costo total de la reparación no debe superar los \$300.
4. Usted no puede hacer la reparación por su cuenta. Debe contratar a alguien para que la haga.
5. El problema que debe ser reparado no debe haber sido causado por usted, su familia, sus invitados, sus animales ni otros inquilinos.
6. El trabajo debe hacerse de manera profesional. Si la persona que usted contrata para hacer el trabajo causa daños a la propiedad, el arrendador puede exigirle que pague los daños.
7. El arrendador puede especificar a la persona que usted debe usar para hacer las reparaciones.
8. Usted debe dar al arrendador un recibo o una factura por escrito de la persona que hizo la reparación, en la que se indique cuánto costó. ORS 90.368.
9. Conserve copias de todas las cartas.

Esta carta supone que usted ya se ha comunicado con su arrendador sobre la reparación, y que el problema no se ha solucionado. Puede limitar al arrendador a horas/fechas razonables de entrada, consulte las preguntas 61 y 62. Conserve una copia de todo lo que envíe para su archivo.

MODELO DE CARTA: Aviso de reparación y deducción por problemas leves

[Fecha]

Estimado(a) [nombre del arrendador]:

La ley de Oregon exige que los arrendadores mantengan las unidades rentadas en condiciones habitables (ORS 90.320). En mi unidad, se debe reparar [explique lo que es necesario solucionar].

He solicitado esta reparación el [agregar las fechas si se conocen]. La ley indica que si usted no hace esta reparación, puedo recurrir a un profesional para que la haga y deducir de mi renta hasta \$300 del costo de la reparación. ORS 90.368. Si usted no ha tomado medidas para solucionar el problema en el plazo de [10 días desde la fecha en que envié por correo postal esta carta] o [una semana desde que le entregué personalmente esta carta], solicitaré a un profesional que haga el trabajo y haré la deducción correspondiente de mi renta.

Atentamente.

[su nombre y dirección]

78. Si me comunico con un inspector de edificios o de códigos, ¿se puede finalizar mi arrendamiento?

Su arrendador no puede desalojarle legalmente como represalia por llamar a un inspector de edificios o de códigos, a menos que usted esté atrasado en el pago de la renta. Pero si el arrendador intenta desalojarle, usted podría tener que ir a la corte para demostrar que el arrendador lo desaloja como represalia por sus reclamos.

Siempre debe obtener una prueba escrita de sus comunicaciones con un inspector de edificios o de códigos.

A veces, el inspector exigirá al arrendador que haga las reparaciones. Pero hay riesgos por llamar a un inspector mientras sigue viviendo en la unidad. El inspector también podría obligarle a mudarse si la unidad es muy peligrosa. A veces, el arrendador podría decidir dejar de rentar la unidad.

79. ¿Puede mi arrendador cobrarme las reparaciones?

Si usted, su familia, sus animales o

sus invitados causan daños al lugar que están más allá del desgaste normal por el uso, su arrendador puede exigirle que pague las reparaciones, incluso mientras siga viviendo en la unidad.

El arrendador no puede cobrarle las reparaciones si los daños fueron causados por un incidente de violencia doméstica o en el noviazgo, agresión sexual o acoso, y usted fue víctima/sobreviviente y no el perpetrador. ORS 90.325(3).

Si usted no paga los daños, el arrendador podría darle un aviso para finalizar su arrendamiento. Consulte las preguntas 49, 94 y 95.

80. Si he sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual, ¿tengo que pagar las reparaciones o los daños que haya ocasionado mi abusador?

Su arrendador no puede cobrarle los daños a la unidad que causó su abusador, siempre que usted pueda “verificar” que fue víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo,

acoso o agresión sexual. La “verificación” del abuso puede ser lo siguiente:

- Una orden judicial de restricción de acercamiento o una orden de protección firmada por un juez.
- Un expediente judicial de condena por violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual.
- Una denuncia policial sobre un acto de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual.
- Una declaración firmada por un

tercero calificado (oficial a cargo del orden público, abogado, profesional de atención médica autorizado o defensor de víctimas de un proveedor de servicios para víctimas) que indique que usted ha sido víctima de abuso en los últimos 90 días. ORS 90.325(3).

Esta regla se aplica solo a los daños que causó el abusador o perpetrador, no a otros daños que hayan causado los animales u otras personas.

H. El arrendador quiere que se vaya:

Si usted recibe un aviso de finalización del arrendamiento o los documentos de desalojo de la corte, debe comunicarse con un abogado lo antes posible. Al menos hasta el 31 de diciembre de 2023, puede comunicarse con el Proyecto de defensa contra el desalojo (Eviction Defense Project) llamando al (888) 585-9638. La información de contacto de las oficinas de asistencia legal se encuentra al final de este manual (no todas las oficinas de asistencia legal aceptan estos casos).

Es muy importante que comparezca (se presente) ante la corte en la fecha y la hora que figuran en los documentos judiciales. Si no comparece ante la corte, es probable que el arrendador gane automáticamente y le desalojen, aunque usted podría haber ganado el caso o el arrendador esté equivocado. Asegúrese de informar al arrendador, preferentemente por escrito, si se mudará y cuándo lo hará.

81. ¿Cómo puede un arrendador obligar a alguien a abandonar su unidad rentada?

Antes de que el arrendador pueda obligarle a irse, este debe darle un aviso legal por escrito de finalización del arrendamiento. El aviso debe indicar una fecha específica para que usted se mude. El aviso debe ser impreso y se le debe entregar personalmente,

enviársele por correo postal de primera clase o colocarse en la puerta de entrada de su unidad con una copia enviada por correo postal normal de primera clase. El arrendador no puede poner fin a su arrendamiento y obligarle a irse mediante por un mensaje de texto ni hablando con usted en persona. Después de 1.1.2023, si tiene un contrato de renta por escrito para el

servicio por correo electrónico, su arrendador puede usar correo de primera clase con correo electrónico.

Incluso si usted tiene un contrato de renta que vence en una fecha específica, el arrendador aún tiene la obligación de darle un aviso que indique que no se le renovará el arrendamiento. El arrendador debe darle ese aviso, al menos, 30 días antes de la fecha de finalización de su contrato de renta. Si lleva más de un año viviendo en su lugar, el arrendador no puede negarse a renovar el arrendamiento sin darle un motivo.

Si usted recibe un aviso por escrito que indica que debe mudarse, pida a un abogado que lo revise para saber si se trata de un aviso legal. Si el aviso es incorrecto, es probable que pueda luchar contra el desalojo ante la corte.

Recibir un aviso de finalización del arrendamiento no es lo mismo que un desalojo. El arrendador no puede nunca obligarle a mudarse hasta que exista una orden de la corte. Si recibe un aviso de finalización del arrendamiento, eso no significa que tenga que irse de inmediato. Usted decide si se muda o no. Si cree que el aviso es incorrecto/ilegal, puede decidir quedarse y luchar.

82. ¿Qué sucede si no me mudo de la unidad en la fecha indicada en un aviso de finalización del arrendamiento?

Lo que suceda dependerá del tipo de

aviso que reciba. Si recibe un aviso de incumplimiento de pago, tiene más derechos que si recibe otros tipos de avisos. Si decide mudarse, asegúrese de informarle al arrendador cuando lo haga.

Si no se muda a tiempo, hasta que no haya una orden de la corte válida para desalojarle, el arrendador **no puede hacer lo siguiente:**

- Cambiar las cerraduras.
- Desconectar los servicios públicos.
- Retirar sus pertenencias.
- Llamar a las autoridades policiales y judiciales.
- Solicitar su arresto.
- Amenazar con hacer alguna de estas cosas.

Los arrendadores deben ir primero a la corte y obtener una orden firmada por un juez antes de poder obligar a un inquilino a mudarse.

Si se queda más allá de la fecha de finalización que figura en el aviso, el arrendador puede presentar un caso de desalojo en su contra ante la corte. Si su arrendador inicia acciones legales por desalojo, usted recibirá documentos legales, incluidos una "Citación" y una "Demanda". Estos documentos le indicarán cuándo debe ir a la corte para la primera comparecencia.

Usted **debe comparecer ante la corte** en la fecha de la primera comparecencia. **Aunque se haya mudado** antes de la fecha de comparecencia, debe ir de todos modos

a la corte para informarle al juez que se ha mudado. Si no se presenta ante la corte, el arrendador podría ganar automáticamente, aunque usted ya se haya mudado, y esto hará que conste un desalojo en su expediente. También es probable que le ordenen pagar los costos de la corte de su arrendador.

83. Si recibo un aviso de finalización del arrendamiento, ¿significa eso que me desalojaron?

Solo le desalojarán cuando un juez firme una orden de la corte que le obligue a irse. Si recibe un aviso de finalización del arrendamiento por escrito y se muda, eso **no** es un desalojo. Si un futuro arrendador le pregunta si le han desalojado y el caso no se presentó nunca ante la corte (tanto si usted fue a la corte como si no), entonces no le desalojaron.

Si su arrendador presenta un caso de desalojo en su contra ante la corte, usted tiene derecho a un juicio. Para obtener más información sobre los casos judiciales de desalojo, consulte la sección I.

Solo el alguacil, con una orden de la corte, tiene autoridad para expulsarle físicamente. Su arrendador no puede obligarle a irse sin iniciar acciones legales.

84. ¿Qué puedo hacer si soy una persona anciana, tengo hijos o tengo una discapacidad y mi arrendador quiere que me mude?

El arrendador puede finalizar su arrendamiento de todos modos, aunque usted sea una persona anciana, tenga

hijos o tenga una discapacidad. Sin embargo, es ilegal **discriminar** a las personas y finalizar su arrendamiento porque tienen hijos o una discapacidad. Consulte la sección B para obtener más información sobre la discriminación.

Usted puede llamar a agencias de servicios sociales, a iglesias y a otros recursos del área donde vive para saber si puede conseguir un subsidio de emergencia para poder pagar la renta si la debe o para mudarse. Si su arrendamiento se da por finalizado con causa justificada y la “causa” se debe a los hijos o a una discapacidad (por ejemplo, si usted necesita un animal de asistencia), es probable que tenga otras opciones y pueda luchar contra la finalización del arrendamiento. Consulte la sección B.

85. ¿Se puede finalizar mi arrendamiento si he pagado la renta?

Aunque pague la renta, su arrendamiento podría darse por finalizado si el arrendador le da un aviso adecuado por escrito sobre algo que no está relacionado con la renta. Si ha recibido un aviso de finalización del arrendamiento y el arrendador acepta un pago de la renta que cubre un período posterior a la fecha de mudanza que figura en el aviso, aún pueden desalojarle si el arrendador le devuelve la renta adicional en un plazo de 10 días a partir de su recepción. ORS 90.412, 90.414.

86. ¿Qué ocurre si mi arrendador me deja afuera o desconecta los servicios públicos?

La única manera legal de que el arrendador pueda obligarle a dejar su vivienda es que vaya a la corte y obtenga una orden que le obligue a irse. Si el arrendador le deja afuera sin una orden de la corte, informe al arrendador que eso es ilegal y pídale que le deje volver a entrar. Si el arrendador le niega la entrada, usted puede llamar a la policía. A veces la policía ayudará, pero otras dirá que se trata de un asunto civil (no penal) y que no le brindará ayuda.

Si la policía no ayudará, debe hablar con un abogado si es posible. Sin embargo, si no le han desalojado por decisión de una corte, legalmente puede entrar por una ventana u otra puerta. Si procede de esa manera, es probable que tenga que demostrar que es inquilino. Si es posible, lleve consigo una copia del contrato de renta o de la correspondencia que recibió en su dirección. Si está en libertad condicional o bajo palabra, consulte a su agente de libertad condicional o bajo palabra antes de intentar entrar por una ventana u otra puerta.

Si el arrendador cambia las cerraduras, desconecta los servicios públicos o inicia alguna acción extrajudicial similar para obligarle a mudarse, o si le amenaza con hacer esas cosas, usted puede demandarlo. Puede solicitar a la corte que le indique al arrendador que le permita regresar a su vivienda y que le

vuelva a conectar los servicios públicos. Puede solicitar dos meses de la renta o el doble de los gastos por los perjuicios que haya sufrido, lo que sea mayor. También puede demandar por otro mes de la renta o por cualquier otro perjuicio que haya sufrido si el arrendador entró a su vivienda ilegalmente (por ejemplo, para cambiar las cerraduras). ORS 90.375; 90.322.

87. ¿Qué ocurre si mi lugar es publicado por infracciones de los códigos?

Si un inspector del gobierno publica que su lugar es poco seguro y que es ilegal ocuparlo, puede recibir un aviso con 24 horas de anticipación para que se mude, a menos que los problemas hayan sido causados por el arrendador o por su falta de mantenimiento del lugar. En ese caso, el arrendador debe devolver, en un plazo de 14 días, la totalidad del depósito de garantía, toda la renta pagada por adelantado y la renta prorrateada pagada correspondiente al mes en que se pone fin al arrendamiento. Los arrendadores no pueden rentar un lugar que haya sido publicado como poco seguro hasta que se hayan solucionado los problemas de manera adecuada. Los inquilinos pueden finalizar los arrendamientos si los lugares son poco seguros. Si su lugar se publica como poco seguro y usted no causó el problema, es probable que pueda demandar a su arrendador por los perjuicios sufridos. Los arrendadores pueden rentar un lugar que ha sido

publicado como seguro, pero ilegal (por ejemplo, no tiene permisos), si le informan que es ilegal por escrito y de las maneras correctas. ORS 90.380.

88. ¿Cómo entrega un arrendador un aviso de finalización del arrendamiento?

Todos los avisos de finalización del arrendamiento deben ser por escrito, no hay excepciones. Si el aviso no está por escrito, no es un aviso de finalización del arrendamiento y no pueden desalojarle basándose en él. ORS 90.155, 90.160.

Solo hay tres maneras en que un arrendador puede entregar un aviso de finalización del arrendamiento. El arrendador puede hacer lo siguiente:

- Entregar personalmente el aviso de finalización del arrendamiento.
- Enviarlo a su dirección por correo postal de primera clase (debe agregar 3 días).
- Colocar el aviso en su puerta y enviarle una copia por correo postal (solo si eso está incluido correctamente en su contrato de renta por escrito).

El aviso debe indicar la fecha en que tiene que mudarse para evitar ir a la corte. Si le entregan el aviso personalmente, el período del aviso comienza a correr de inmediato.

Si el arrendador coloca el aviso en la puerta de su casa y le envía una copia por correo postal, el período del aviso comienza a correr cuando el arrendador

envía el aviso por correo postal o el día en que lo coloca en su puerta y lo envía por correo postal, lo que ocurra antes. Sin embargo, el arrendador solo puede colocar el aviso en su puerta o enviarlo por correo postal para notificarle si su contrato de renta por escrito lo permite y tiene la dirección actual para que se le notifique.

Si el aviso solo se le envía por correo postal, el arrendador debe agregar 3 días al plazo que usted tiene para mudarse antes de que el arrendador tenga derecho a ir a la corte para intentar desalojarle.

Si se muda después de recibir el aviso, informe al arrendador por escrito que se ha mudado. Asegúrese de devolver todas las llaves que tenga. También debe dar al arrendador una dirección postal para que le devuelva el depósito de garantía.

89. ¿Qué ocurre si mi arrendador me entrega un aviso de finalización del arrendamiento de otra manera que no se menciona aquí?

Cualquier otra manera en que el arrendador le dé un aviso de finalización del arrendamiento (por ejemplo, verbalmente, por texto, o por correo postal certificado) no es válida. Si usted puede demostrar que el arrendador le dio el aviso de finalización del arrendamiento de manera incorrecta, es probable que pueda luchar contra el desalojo basándose en ese aviso incorrecto.

90. Acabo de recibir un aviso de mi arrendador, ¿qué debo hacer?

Cada tipo diferente de aviso de finalización del arrendamiento debe seguir distintas reglas. Si un aviso no sigue todas las reglas, es probable que pueda luchar contra el desalojo.

Lo primero que debe hacer es averiguar si se trata de una advertencia, un aviso de incumplimiento, un aviso de finalización del arrendamiento o una citación judicial. A continuación, se explica cada uno de ellos.

Avisos de advertencia/avisos de incumplimiento

Si recibe una advertencia o un aviso de incumplimiento, es probable que el arrendador le esté indicando que está incumpliendo una regla. Si usted tiene un contrato de renta por escrito, las reglas deben figurar en dicho contrato. Lee la advertencia y las reglas, e intente cumplirlas. Si no puede seguir la regla debido a una discapacidad, es probable que pueda solicitar una adaptación razonable. Consulte las preguntas 24 a 26.

¡No ignore los avisos de advertencia! Si tiene un contrato de renta de duración específica (como un contrato de arrendamiento por un año), el arrendador puede negarse a renovar el contrato de arrendamiento si usted recibe más de dos avisos de advertencia durante un año. Si el aviso de advertencia indica que usted tiene que hacer o dejar de hacer algo, asegúrese de solucionar el problema e informe al

arrendador que lo ha solucionado. También debe obtener pruebas de que ha solucionado el problema. Las pruebas podrían ser fotos o una confirmación por escrito del arrendador de que el problema se solucionó.

Avisos de finalización del arrendamiento

No se tratan de una citación judicial, sino que le indican que debe mudarse o solucionar algún tipo de problema. Hay varios tipos diferentes de avisos de finalización del arrendamiento. Intente averiguar de qué tipo de aviso se trata, a menudo se indica en la parte superior de la página.

Un aviso “sin causa justificada” significa que usted no ha hecho nada incorrecto. El arrendador no puede dar un aviso sin causa justificada durante un arrendamiento de duración específica (como un contrato de arrendamiento). Su arrendador no puede darle un aviso sin causa justificada si usted tiene un arrendamiento mensual de más de un año de duración y todas las personas que viven con usted llevan viviendo allí más de un año. Consulte las preguntas 91 y 92.

Un aviso “con causa justificada” significa que el arrendador indica que usted incumplió una regla. Si se trata de un aviso “con causa justificada”, en muchos casos usted puede solucionar el problema/los problemas y seguir viviendo en la unidad. Consulte las preguntas 94 a 98.

Un aviso de incumplimiento de pago es un tipo de aviso con causa justificada, y el arrendador puede usarlo cuando usted no paga una tarifa, la renta, los cargos por servicios públicos u otros servicios, o los daños. Consulte la pregunta 49.

Un aviso “con causa justificada” del arrendador. Si usted tiene un arrendamiento de más de un año de duración, su arrendador solo puede darle avisos con causa justificada o si el arrendador tiene uno de estos motivos:

- El arrendador demolerá la unidad o le dará un uso no residencial.
- El arrendador reparará o renovará la unidad, Y ahora es poco segura o será poco segura durante las reparaciones o las renovaciones.
- El arrendador o un miembro de su familia directa se mudará a la unidad, y el arrendador no tiene otra unidad similar en el mismo edificio que esté disponible para ser ocupada cuando usted reciba el aviso.
- El arrendador venderá una única unidad a alguien que la convertirá en su vivienda principal. El aviso debe incluir pruebas por escrito de la oferta de compra de la unidad en un plazo de 120 días después de la aceptación de la oferta.

Si el arrendador usa uno de estos motivos, el aviso debe incluir tanto el motivo por el que usted recibe el aviso como los “hechos justificativos”. ORS 90.427(6). Si el arrendador finaliza su

arrendamiento por alguno de estos motivos y tiene un interés de propiedad en cinco o más unidades, debe incluir un cheque por un mes de la renta cuando usted reciba el aviso. Usted tiene que seguir pagando la renta. Si el arrendador incumple estas reglas, usted puede demandarlo por 3 meses de la renta, más los perjuicios que haya sufrido. También es probable que pueda luchar contra un desalojo debido al aviso incorrecto.

Citación judicial

Una citación judicial debe incluir una copia de la documentación del desalojo y una copia del aviso de finalización del arrendamiento. Esto significa que su arrendador ha presentado un desalojo en su contra ante la corte. Si se ha presentado un desalojo en su contra, puede comunicarse con el Colegio de Abogados del Estado de Oregon (Oregon State Bar) para intentar encontrar un abogado. Si sus ingresos son bajos, puede comunicarse con el Proyecto de defensa contra el desalojo (Eviction Defense Project) llamando al (888) 585-9638 o con la oficina de asistencia legal local. No se le garantiza un abogado en un caso de desalojo.

Si recibe una citación judicial, debe ir a la corte en la fecha y la hora indicadas en la citación. Si no comparece ante la corte cuando le corresponde, podría perder automáticamente y enfrentarse a un desalojo. Informe por escrito a su arrendador cuando se mude.

91. ¿Puede un arrendador entregarme un aviso sin causa justificada durante el primer año que vivo en el lugar?

Si renta mensualmente, su arrendador puede darle un aviso de finalización del arrendamiento sin causa justificada con 30 días de anticipación solo durante el primer año que usted y todos los demás inquilinos vivan allí. El plazo es de 33 días si el aviso se envía por correo postal y no se coloca en la puerta. Si lleva viviendo allí un año o más, no le pueden desalojar sin causa justificada. Pero si una nueva persona se muda a su lugar, el primer año vuelve a empezar, y el arrendador puede dar un aviso sin causa justificada durante otro año.

Si usted vive en Portland, su arrendador debe darle un aviso sin causa justificada con 90 días de anticipación (93 días si lo envía por correo postal y no lo coloca en la puerta), independientemente del tiempo que usted lleve viviendo allí. Algunas otras ciudades, como Milwaukie, tienen leyes similares.

Si renta semanalmente, su arrendador puede darle un aviso sin causa justificada con 10 días de anticipación (13 días si lo envía por correo postal y no lo coloca en la puerta), independientemente del tiempo que usted lleve viviendo allí.

El arrendador no puede tomar represalias en su contra ni discriminarle al darle un aviso, como se explica en la pregunta 66.

Si la vivienda es suya y solo renta un espacio en un parque de casas móviles o

en un puerto deportivo, o si vive en algún tipo de vivienda financiada por el gobierno, el arrendador no puede nunca usar un aviso sin causa justificada, ni siquiera durante el primer año de su ocupación. ORS 90.427.

92. ¿Puede mi arrendador entregarme un aviso sin causa justificada después del primer año que vivo en el lugar?

Si lleva viviendo en un lugar un año o más, solo pueden finalizar su arrendamiento “con causa justificada”. ORS 90.427. Esto puede ser porque no ha cumplido el contrato de renta o por motivos específicos del arrendador. Consulte las preguntas 49 y 94 a 102 para obtener más información sobre los diferentes tipos de avisos con causa justificada.

93. ¿Puede mi arrendador negarse a renovar un contrato de arrendamiento de duración específica?

Si tiene un arrendamiento de duración específica (como un contrato de arrendamiento de un año) y su arrendador le ha dado tres o más avisos de incumplimiento en el último año, este puede negarse a renovarle el contrato de arrendamiento. ORS 90.427(7). El arrendador debe darle un aviso con, al menos, 90 días de anticipación antes de que finalice su contrato de arrendamiento. El aviso debe indicar que usted ha tenido tres o más avisos de

incumplimiento. En ese caso, deberá mudarse automáticamente al término de la duración específica.

94. ¿Cómo funciona un aviso con causa justificada?

El arrendador puede darle un aviso con causa justificada con 30 días de anticipación (33 días si lo envía por correo postal y no lo coloca en la puerta), con la posibilidad de solucionar el problema. El aviso debe describir un incumplimiento grave del contrato de renta que usted, los miembros de su grupo familiar, sus animales o sus invitados hayan cometido. Si el aviso indica que el problema es “continuo” (por ejemplo, dinero impago, un compañero de vivienda no autorizado o cosas en el jardín), usted debe tener, al menos, 14 días para solucionar el problema. Si el problema “no es continuo” (una fiesta ruidosa, por ejemplo), su arrendador puede exigirle que solucione el problema de inmediato y que no vuelva a hacer lo que haya hecho.

Si usted soluciona el problema en el plazo señalado en el aviso por escrito, su arrendamiento continúa. Sin embargo, si no lo soluciona en el plazo señalado (aunque lo solucione más adelante), el arrendador puede desalojarle.

Si se trata de un aviso con 30 días de anticipación por incumplimiento de pago de los daños, debe pagar en el plazo del período de subsanación. Si se trata de un aviso con 30 días de anticipación por incumplimiento de pago de un monto de dinero no correspondiente a los daños,

podría tener tiempo adicional para pagar. Consulte la pregunta 49.

Si usted causa el mismo problema en el plazo de los 6 meses siguientes a la recepción del aviso con causa justificada con 30 días de anticipación, el arrendador puede darle un aviso con 10 días de anticipación (13 días si lo envía por correo postal y no lo coloca en la puerta) sin permitirle solucionar el problema.

95. ¿Cómo funciona un aviso con causa justificada en un arrendamiento semanal?

El arrendador puede darle un aviso con causa justificada con 7 días de anticipación (10 días si lo envía por correo postal y no lo coloca en la puerta), con la oportunidad de solucionar el problema en un plazo de 4 días. Si usted causa el mismo problema en el plazo de seis meses, el arrendador puede darle un aviso con 4 días de anticipación para finalizar su arrendamiento y no permitirle solucionar el problema. ORS 90.392.

96. ¿Cuándo puede un arrendador desalojar a un ocupante ilegal o finalizar mi arrendamiento por tener un invitado?

Si el inquilino original se ha mudado de la unidad y usted está subrentando en contravención de un contrato de renta por escrito que prohíbe subrentar, y el arrendador, sin saberlo, ha aceptado su renta, el arrendador puede darle un aviso de finalización del arrendamiento

con 24 horas de anticipación (debe agregar 3 días si lo envía por correo postal y no lo coloca en la puerta).
ORS 90.403.

Si el inquilino original no se ha mudado de la unidad, pero usted se ha mudado con dicho inquilino y el contrato de renta limita quién puede quedarse en la unidad rentada, el arrendador puede darle al inquilino un aviso con causa justificada con 30 días de anticipación. Si el inquilino no subsana el problema, ya sea al indicarle que se mude o incluyéndole en el contrato de renta, el arrendador puede finalizar el arrendamiento.

El arrendador puede dar un aviso de finalización del arrendamiento basándose en un ocupante no autorizado, aunque el ocupante o invitado no viva en la unidad rentada a tiempo completo o tenga otro lugar donde vivir. Lea su contrato de renta. Muchos contratos de renta permiten al arrendador finalizar un arrendamiento si una persona se queda con el inquilino durante una cantidad determinada de días al año. Algunos contratos de renta indican que una persona es un ocupante no autorizado si se queda en la unidad rentada durante un tiempo considerable. Incluso si la persona que se queda con usted es un familiar o un menor, podría recibir un aviso de finalización del arrendamiento si se queda con usted a menudo y su contrato de renta limita el tiempo que pueden quedarse personas con usted.

Si necesita que alguien se quede con usted más tiempo del permitido debido a una discapacidad, puede solicitar a su arrendador una adaptación razonable. Consulte las preguntas 24 a 26. El arrendador puede evaluar los antecedentes penales y de renta de la persona que desea que se quede con usted, pero no su elegibilidad económica. Por lo general, dichas personas no se agregan al contrato de renta.

Los arrendadores pueden exigir que un invitado abandone la propiedad si este causa un problema o incumple las reglas. Si usted permite que un invitado regrese a la propiedad o lo invita a hacerlo después de que el arrendador le haya dicho que se vaya, el arrendador podría darle un aviso de finalización del arrendamiento.

97. ¿Qué ocurre si el aviso es sobre una mascota u otro animal que se encuentra en la propiedad?

Si tiene un animal que incumple el contrato de renta, su arrendador puede darle un aviso con 10 días de anticipación para que retire el animal o se mude (13 días si lo envía por correo postal y no lo coloca en la puerta).
ORS 90.405.

Un animal de asistencia (de servicio o compañía) que usted o alguien de su hogar necesite debido a una discapacidad no se considera una "mascota". Si toma las medidas adecuadas, debería evitar que su

arrendamiento finalice por incumplimiento de una regla sobre “mascotas”. Pero aún pueden desalojarle por tener un animal de asistencia si no toma las medidas adecuadas. Si tiene un animal de asistencia en la unidad, tiene que informarle a su arrendador que el animal no es una mascota porque es necesario para la discapacidad de un residente y solicitar una adaptación razonable. Consulte las preguntas 24 a 26.

Aunque le autoricen a tener un animal de asistencia como adaptación razonable, el arrendador puede exigirle que se deshaga del animal si este incumple las reglas. Debe recoger las heces de su animal de asistencia. Debe evitar que el animal dañe la unidad rentada. Y debe evitar que el animal haga demasiado ruido.

98. ¿Qué ocurre si mi animal causa problemas en la propiedad?

Puede recibir un aviso con 24 horas de anticipación (más 3 días si se envía por correo postal y no se coloca en la puerta) si su mascota o animal de asistencia hace lo siguiente:

- Ocasiona lesiones graves a una persona en las instalaciones, diferente de usted.
- Amenaza seriamente con ocasionar lesiones a una persona en las instalaciones, diferente de usted.
- Provoca daños importantes a la unidad en más de una ocasión.

Dicho aviso debe describir el

incidente e indicarle que si retira al animal de la unidad antes de que finalice el período de 24 horas del aviso, usted puede permanecer en la unidad. Si hace eso, pero luego regresa al animal a la unidad, el arrendador puede darle un nuevo aviso con 24 horas de anticipación (debe agregar 3 días si lo envía por correo postal y no lo coloca en la puerta) para que se mude, sin darle otra posibilidad de retirar al animal. ORS 90.396.

99. ¿Qué ocurre si debo la renta?

En un arrendamiento mensual, el arrendador puede darle un aviso por escrito con 10 días de anticipación para que pague la renta o se mude si se atrasa más de 7 días en el pago de la renta. O bien su arrendador puede darle un aviso por escrito con 13 días de anticipación para que pague la renta o se mude si se atrasa más de 4 días en el pago de la renta.

Si renta semanalmente, su arrendador puede darle un aviso con 72 horas de anticipación si se atrasa más de 4 días en el pago de la renta.

El arrendador debe darle 3 días más para que pague o se mude si el aviso solo se envía por correo postal. Si paga, la renta debe abonarse en su totalidad. ORS 90.394.

Después de darle un aviso de incumplimiento del pago de la renta, el arrendador debe aceptar el pago total de la renta, incluso si lo rechazó en el pasado. El arrendador debe aceptar su

pago o el pago que alguna persona o agencia realizó en su nombre. El arrendador está obligado a cooperar razonablemente con todos los programas de asistencia para pagar la renta. Si su arrendador se niega a aceptar el monto de la renta indicado en el aviso de incumplimiento de pago o no coopera con una agencia de asistencia para pagar la renta, se debe desestimar todo desalojo basado en ese incumplimiento de pago.

El arrendador no está obligado a aceptar un pago parcial de la renta. Si el arrendador acepta un pago parcial de la renta después de darle un aviso con 10 o 13 días de anticipación, no puede desalojarle por incumplimiento de pago de la renta ese mes, a menos que usted tenga un plan de pago por escrito y el pago parcial forme parte de él.
ORS 90.415.

100. ¿Puede mi arrendador desalojarme por incumplimiento de pago si no se pagó alguna parte de la renta del mes?

Si usted es inquilino de la Sección 8, su arrendador puede aceptar el pago con la asistencia para el pago de la renta de la Sección 8 y aún desalojarle si no paga su parte de la renta. ORS 90.412, 90.414.

Si usted no es inquilino de la Sección 8 y el arrendador acepta parte de la renta, el arrendador no puede desalojarle durante el mismo mes mediante un aviso con 10 o 13 días de

anticipación, a menos que usted acordara pagar el saldo un día específico y, luego, no lo hizo. Si su arrendador aceptó parte de la renta después de entregarle un aviso de finalización del arrendamiento con 10 o 13 días de anticipación, es más difícil que el arrendador pueda desalojarle.

Su arrendador no ha “aceptado” el pago parcial de la renta si le reembolsa la renta en un plazo de 10 días desde su recepción. El reembolso puede entregarse personalmente o enviarse por correo postal de primera clase (enviado por correo postal en un plazo de 10 días). El reembolso puede ser en forma de cheque o dinero; el arrendador no está obligado a devolverle el cheque.

101. ¿Cómo debo pagar la renta si me retraso?

Si el arrendador le ha dado un aviso de incumplimiento de pago de la renta, usted debe pagar en persona y obtener un recibo por escrito, o pagar de forma electrónica, en un portal o mediante transferencia bancaria.

Si el aviso de incumplimiento de pago de la renta se le entregó personalmente o se colocó en su puerta y, luego, se envió por correo postal, Y si su contrato de renta por escrito lo exige Y si el aviso de incumplimiento de pago de la renta indica que debe hacerlo, debe llevar (no enviar por correo postal) la renta a algún lugar de las instalaciones o al lugar donde siempre paga la renta. Usted debe tener acceso a dicho lugar

específico para pagar la renta adeudada durante todo el período del aviso. ORS 90.394. Si en el aviso no se indica dónde pagar, puede hacerlo como de costumbre.

Debido a que el correo postal puede ser lento y siempre debe obtener un recibo cuando paga la renta, es mejor no pagar la renta por correo postal, a menos que no tenga otra opción. El recibo de un giro postal no demuestra el pago.

102. ¿Qué es un aviso con 24 horas de anticipación por lesión, amenazas, daños sustanciales o actos extremadamente atroces?

Su arrendador puede darle un aviso con 24 horas de anticipación (debe agregar 3 días si lo envía por correo postal y no lo coloca en la puerta) si usted, su mascota, alguien a quien invite o alguien bajo su responsabilidad hace lo siguiente:

- Causa una lesión personal considerable a otras personas que se encuentran en las instalaciones.
 - Amenaza seriamente con causar una lesión personal.
 - Pone en peligro de forma imprudente a una persona que se encuentra en las instalaciones.
 - Causa daños importantes a las instalaciones.
 - Comete algún otro acto extremadamente atroz en las instalaciones o muy cerca de ellas.
- ORS 90.396.

“Alguien bajo su responsabilidad” significa una persona a quien usted le permite entrar a su lugar o estar en la propiedad cuando sabe o debe saber que es probable que dicha persona cometa un acto que podría justificar un aviso con 24 horas de anticipación. Si alguien así no se mantendrá lejos o no es seguro para usted decirle que se vaya, quizá quiera obtener una orden de protección contra dicha persona. El programa de violencia doméstica local podría ayudarle a obtener una orden de protección.

Los “actos atroces” incluyen (entre otros) fabricación o entrega de drogas, juegos de azar, prostitución, robo o intimidación. El acto debe ser extremo o muy grave. Si el acto no es muy grave, el arrendador puede usar un aviso con 30 o 10 días de anticipación, pero no uno con 24 horas de anticipación, para desalojarle.

103. ¿Pueden desalojarme si he sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual?

Si ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual, por lo general, su arrendador no puede finalizar su arrendamiento a raíz de ese abuso. Además, su arrendador no puede finalizar su arrendamiento por actividad delictiva o contacto con la policía que tenga relación con el abuso cuando usted fue la víctima. Sin embargo, su

arrendador puede finalizar el arrendamiento si le ha dado una advertencia por escrito y la persona que abusó de usted no es inquilino en uno de los siguientes casos:

(1) Usted permite que la persona permanezca en la propiedad y la persona es una amenaza real e inminente para la seguridad de otras personas que se encuentran en la propiedad.

(2) Usted permite que la persona viva con usted sin el permiso del arrendador. ORS 90.453.

104. ¿Puede mi arrendador desalojar a una persona que ha cometido violencia doméstica, agresión sexual o acoso contra otro inquilino?

Los arrendadores pueden finalizar el arrendamiento de un inquilino que haya cometido un acto delictivo de violencia física relacionado con violencia doméstica, agresión sexual o acoso contra otro inquilino (aunque no se presenten cargos). El arrendador debe dar un aviso por escrito con 24 horas de anticipación en el que se especifique el acto delictivo y el momento en que la persona que lo cometió debe mudarse de la unidad.

El arrendador solo puede dar dicho aviso a la persona que cometió un acto delictivo. El arrendador no puede finalizar el arrendamiento de otras personas que viven en la unidad. ORS 90.445.

Tras la finalización del arrendamiento, el arrendador no puede

exigir al resto de los inquilinos que paguen más renta total ni tarifas debido al desalojo del perpetrador. Sin embargo, el resto de los inquilinos son responsables de pagar el total de la renta. Consulte las preguntas 28, 63, 104 y 123 para obtener más información sobre los derechos de los sobrevivientes.

105. ¿Cuándo pueden desalojarme de una vivienda libre de drogas y alcohol?

Hay reglas especiales que definen cuándo un lugar califica legalmente como vivienda libre de drogas y alcohol. Consulte la pregunta 8 para conocer las calificaciones y averiguar si realmente vive en una “vivienda libre de drogas y alcohol”. Si es así, pueden finalizar su arrendamiento con más facilidad que en una vivienda normal. Si lleva viviendo allí menos de 2 años, su arrendador puede darle un aviso de finalización del arrendamiento por escrito con 48 horas de anticipación por consumir, poseer o compartir drogas o alcohol dentro o fuera de las instalaciones. El aviso debe indicarle lo que ha hecho mal y darle 24 horas para solucionar el problema. Si resuelve el problema en el plazo de 24 horas, puede quedarse. ORS 90.398.

Si vuelve a poseer o a consumir drogas o alcohol en el plazo de 6 meses después de la recepción de un aviso con 48 horas de anticipación válido, el arrendador puede finalizar su arrendamiento con un segundo aviso con 24 horas de anticipación, pero sin

darle ninguna posibilidad de solucionar el problema. ORS 90.398.

Si vive en una residencia de recuperación grupal (como las Casas Oxford [*Oxford Houses*]) y ha consumido o poseído alcohol o drogas en la última semana, la residencia puede solicitar a un oficial de policía que le desaloje de la vivienda con un aviso con 24 horas de anticipación si hay prueba de la recaída. El arrendador debe darle un aviso por escrito en el que se le explique por qué se le desaloja y la fecha límite para que se mude (que debe ser, al menos, 24 horas después de la entrega del aviso). La residencia debe permitirle seguir todo plan de salida de emergencia acordado previamente cuando le aceptaron en la residencia de recuperación grupal. Consulte la pregunta 8 para conocer la definición de este tipo de unidad.

106. ¿Puedo oponerme a que me echen de una residencia de recuperación grupal?

Usted tiene derecho a cuestionar la expulsión. Si una corte considera que la residencia de recuperación grupal aplicó indebidamente el proceso de expulsión, usted puede demandar por 3 meses de renta y el derecho a volver a la unidad. ORS 90.440.

107. ¿Qué aviso debo recibir si mi arrendador quiere convertir mi lugar en un condominio?

Antes de que el arrendador pueda convertir su unidad en un condominio, debe darle un aviso de finalización del arrendamiento con 120 días de anticipación. Dicho aviso debe incluir la siguiente información:

- Las restricciones de aumento de la renta.
- La asistencia económica que puede estar disponible para ayudarle a comprar la unidad.
- La prohibición de desalojarle sin causa justificada durante el período de los 120 días del aviso.
- Una oferta para venderle la unidad.

Durante el período de los 120 días del aviso, el arrendador no puede desalojarle sin causa justificada. Los aumentos de la renta son bastante limitados. También hay límites en cuanto a lo que el arrendador puede hacer en las áreas compartidas durante el período de 120 días. Usted puede recibir una indemnización por daños y perjuicios de hasta el equivalente a 6 veces la renta mensual si el arrendador incumple estas disposiciones. ORS 90.493, 100.305.

I. Corte y casos de la corte

108. ¿Qué sucede si no me mudo de la unidad después de recibir un aviso de finalización del arrendamiento por escrito?

La policía no puede legalmente expulsarle (entrada ilegal), ni dejarle afuera, solicitar que le corten los servicios públicos ni que le reduzcan otros servicios, a menos que su arrendador haya ido a la corte y un juez haya firmado una orden de desalojo en su contra.

Si el arrendador le dio un aviso de finalización del arrendamiento y usted no se mudó para la fecha de finalización del arrendamiento que figuraba en el aviso, el arrendador puede demandarle. Eso es lo que se denomina “entrada forzosa y toma de posesión” (FED, por sus siglas en inglés). FED es el nombre técnico de un caso judicial de desalojo.

Si el arrendador presenta un caso de desalojo en su contra, un alguacil o agente judicial entregará los documentos de la corte a la persona que abra la puerta de su unidad o colocará los documentos en la puerta con cinta adhesiva y enviará posteriormente una copia por correo postal. Los documentos le indicarán cuándo y dónde debe ir a la corte para lo que se denomina la “primera comparecencia”. Si se muda, debe informarle al arrendador que se mudó (preferentemente por escrito) y entregar las llaves.

Si no comparece a tiempo ante la

corte, su arrendador puede ganar automáticamente, aunque usted ya se haya mudado. Pero el arrendador también está obligado a informar a la corte si usted se ha mudado, en caso de que lo sepa.

Si se muda después de recibir los documentos de la corte, debe ir a la corte de todos modos para informarle al juez que se mudó. Si se ha mudado y ha devuelto las llaves, el caso debe ser desestimado y podrá ser eliminado de su expediente.

109. ¿Qué sucede en la primera comparecencia ante la corte?

El proceso al llegar a la corte depende del condado en el que viva. No debe llevar nunca armas a la corte. Algunas cortes no permiten teléfonos móviles en la sala. Una vez en la sala, le llamarán por su nombre. En algunos condados, le preguntarán si desea intentar una mediación. Si se le ofrece, la mediación es una buena posibilidad para intentar llegar a un acuerdo razonable que pueda mantener con el arrendador.

Aunque no haya mediación en su condado, muchos casos de desalojo se resuelven mediante un acuerdo entre el arrendador y el inquilino.

En la primera comparecencia, usted puede hacer lo siguiente:

- Solicitar al juez que desestime el caso si el arrendador no se presenta.

- Informar a la corte que ya se ha mudado y solicitar la desestimación.
- En los casos de incumplimiento de pago sin daños y perjuicios, puede pagar lo que se indica en el aviso y solicitar la desestimación. Consulte la pregunta 49.
- Establecer un acuerdo que tenga la certeza absoluta de poder mantener con el arrendador para resolver el caso.
- Informar a la corte que quiere ir a juicio si tiene una defensa contra el desalojo (un motivo legal por el que debe poder quedarse en la unidad rentada, como que el aviso es incorrecto en algún sentido).

Si llega a un acuerdo, debe cumplirlo al 100 %; de lo contrario, probablemente le desalojarán. Consulte la pregunta 115.

Si usted y su arrendador no pueden llegar a un acuerdo, o si usted tiene una defensa contra el desalojo, debe solicitar un juicio. El juez no escuchará su argumento sobre el caso en la primera comparecencia.

Para solicitar un juicio, debe completar un formulario de Respuesta, que le entregará la corte. Úselo para mencionar sus defensas (motivos por los que su arrendador legalmente no puede obligarle a mudarse). Entréguele el original a la corte, y entregue o envíe por correo postal una copia al arrendador. Debe hacerlo el mismo día que comparezca por primera vez ante la corte.

Si el secretario de la corte no le da la fecha del juicio cuando usted entrega la Respuesta, compruebe su correo a diario y conteste el teléfono para no perderse la información involuntariamente.

Los desalojos son un proceso complejo. Consulte nuestro otro folleto, “Cómo defenderse contra el desalojo en Oregon” para obtener más información e instrucciones sobre cómo proteger su vivienda en un juicio de desalojo.

110. ¿Tengo que pagar tarifas de la corte si demando al arrendador o si este me demanda?

Si no puede pagar la tarifa de presentación de algún caso judicial, puede solicitar a la corte una exención o un aplazamiento de la tarifa. Complete los formularios detenidamente y en su totalidad. Si recibe beneficios públicos, generalmente no tendrá que pagar ninguna tarifa de presentación.

111. ¿Qué sucede en un juicio de desalojo?

Si solicita un juicio, se fijará una segunda fecha de la corte. Esa será su posibilidad de informar al juez su versión del caso, presentar pruebas o explicar que tiene una defensa, como un aviso de finalización del arrendamiento no válido.

Los juicios son demasiado complicados para explicarlos en este manual. Consulte nuestro “Manual del arrendatario sobre desalojos en la corte”.

112. ¿Qué sucede si no acudo en la fecha que tengo que ir a la corte o llego tarde?

Si no se presenta ante la corte en la fecha que debía hacerlo o llega tarde, el arrendador puede ganar automáticamente. Por lo general, esto significa que tendrá que pagar los costos y las tarifas, y que habrá un desalojo en su expediente.

Si no comparece ante la corte, pero tiene un buen motivo, puede solicitar a la corte que anule la sentencia en su contra. Si la corte está de acuerdo en que usted tenía un buen motivo para llegar tarde o no comparecer, tendrá la posibilidad de ir a la corte a presentar su caso. Esto se conoce como una Moción de la Regla 71. Un abogado podría ayudarle con esto. O bien puede comunicarse con el Proyecto de defensa contra el desalojo y solicitar el paquete sobre anulación.

Tiene un tiempo limitado para solicitar a la corte que anule una sentencia en su contra, así que debe intentarlo de inmediato. A veces, la corte lo hará si usted entrega una carta, otras veces se requieren más documentos.

113. ¿Qué sucede si gano un desalojo?

Si gana el caso, el juez desestimaré el caso de desalojo. Usted no tendrá que mudarse en función de ese aviso de finalización del arrendamiento. Debe recibir las tarifas de la corte que haya pagado y la tarifa de la parte favorecida.

Si tenía un abogado, este puede solicitar sus honorarios, y el arrendador probablemente tendrá que pagarlos. El arrendador puede exigirle de todos modos que pague la renta y cumpla el contrato de renta.

114. ¿Qué sucede si mi arrendador gana un caso de desalojo?

Si gana el arrendador, usted tendrá que mudarse. Por lo general, el arrendador recibe las tarifas de la corte que haya pagado y la tarifa de la parte favorecida. El arrendador obtendrá una orden judicial para que usted se mude y puede solicitar que un alguacil o agente judicial entregue un Aviso de restitución en su unidad rentada. El aviso le dará una fecha límite para mudarse. La fecha límite debe fijarse, al menos, cuatro días después de que usted lo reciba.

Después de la fecha límite establecida en el Aviso de restitución, el alguacil puede presentarse a expulsarle y dejarle afuera. Si usted regresa después sin el permiso del arrendador, podrían arrestarle por entrada ilegal.

115. ¿Qué ocurre si quiero llegar a un acuerdo con mi arrendador en un caso de desalojo?

Si comparece ante la corte y llega a un acuerdo, tiene que hacer lo acordado. A menudo, el acuerdo establecido en la primera comparecencia es firmado por un juez y se convierte en una orden judicial.

Los acuerdos pueden ser por más

tiempo para mudarse, para pagar dinero o para hacer algo (por ejemplo, limpiar su lugar) o dejar de hacer algo (por ejemplo, invitar a una persona en particular). Lea detenidamente todos los acuerdos antes de firmarlos. Si no cumple el acuerdo **al pie de la letra**, el arrendador puede volver a la corte, y probablemente le desalojarán.

Por ejemplo, si acepta pagar dinero el primer día del mes e intenta pagar el segundo día del mes, el arrendador puede obtener una sentencia de desalojo en su contra por no cumplir el acuerdo. No importa si no fue su culpa no poder cumplir el acuerdo, a menos que el arrendador le impidiera poder cumplirlo.

Si el arrendador indica que usted no cumplió el acuerdo, usted puede solicitar una audiencia a la corte. Las únicas defensas si el arrendador indica que usted no cumplió el acuerdo judicial son las siguientes:

- Usted cumplió el acuerdo.
- El arrendador le impidió cumplir el acuerdo.
- El arrendador acordó por escrito modificar el acuerdo.
- El acuerdo por escrito que usted firmó indicaba que el arrendador haría algo antes de que usted tuviera que cumplir el acuerdo, y el arrendador no lo hizo.
- El arrendador mintió sobre algo importante en el acuerdo.
- Si usted vive en una vivienda subsidiada, el incumplimiento del

acuerdo no es causa suficiente para el desalojo.

Si cumple el acuerdo al pie de la letra, no tiene que volver a la corte, a menos que la corte fije otra fecha de comparecencia o si el arrendador indica que usted incumplió el acuerdo. Si cumple el acuerdo y no le debe dinero al arrendador, la corte debe anular la sentencia automáticamente y sellar el expediente. Si eso ocurre, no contará en su contra y no se tratará de un desalojo.

116. ¿Cómo puede mi arrendador conseguir una orden de la corte que me obligue a mudarme?

El arrendador puede conseguir una orden de la corte que le obligue a mudarse en los siguientes casos:

- Usted no se presenta a tiempo ante la corte.
- Usted llega a un acuerdo con su arrendador en la corte y no lo cumple al pie de la letra.
- Usted va a juicio y pierde.

117. Si el arrendador gana un caso de desalojo en mi contra, ¿tengo que pagar la renta atrasada o los costos legales?

En la mayoría de los casos, el arrendador debe demandarle en un caso judicial por separado para recuperar la renta adeudada. En los casos de incumplimiento de pago de la renta, las tarifas, los cargos por servicios públicos u otros servicios, si paga el monto total

establecido antes de la sentencia, se desestimaré el caso. El arrendador puede facturarle de todos modos las tarifas de presentación ante la corte, pero no los honorarios del abogado.

Si usted solicita un juicio en un caso de desalojo y pierde, generalmente se le ordenará que pague los honorarios del abogado del arrendador (si este tuvo un abogado) y los costos de la corte.

Consulte la pregunta 126 para obtener información sobre los embargos.

118. ¿Cuándo puedo conseguir que se elimine de mi expediente judicial un caso de desalojo?

Si usted reúne los requisitos, el desalojo puede ser eliminado de su expediente judicial (anularse). Una vez eliminado de su expediente, es como si nunca hubiera ocurrido y no tiene que informar de ello a futuros arrendadores ni a otras personas. El proceso es gratuito. Los formularios están disponibles en nuestro sitio web, en el juzgado y en el sitio web de la corte. Busque “Oregon eviction expungement” (cancelación de desalojo en Oregon).

Si debe dinero como consecuencia de una sentencia de desalojo, debe pagarlo para que se pueda eliminar el desalojo de su expediente. Una vez hecho eso, el

desalojo puede eliminarse de su expediente judicial cuando así lo solicite en los siguientes casos:

- La sentencia judicial definitiva tiene, al menos, cinco años de antigüedad.
- La sentencia se basó en hechos ocurridos durante el “período de emergencia” por COVID (entre el 1 de abril de 2020 y el 1 de marzo de 2022).
- Usted y el arrendador establecieron un acuerdo en la corte, y usted cumplió su parte del acuerdo.
- Usted ganó en la corte o el caso se desestimó a su favor.

Las cortes también deben revisar los casos anualmente para anular todos los casos de desalojo residencial y sellar los expedientes en los siguientes casos:

- No hay sanción monetaria, o venció, se anuló o se pagó.
- El arrendador ganó, pero la sentencia tiene, al menos, cinco años de antigüedad.
- Ha transcurrido más de un año desde que usted y el arrendador establecieron un acuerdo en la corte, y usted cumplió su parte del acuerdo.
- Usted ganó el caso.

J. Mudanza de salida

119. ¿Cómo y cuándo le informo al arrendador que quiero mudarme?

Dele al arrendador un aviso por escrito para informarle que se mudará y

conservar una copia. Puede dar el aviso cualquier día del mes. Si no da el aviso, podría deber más renta. No necesita un motivo para finalizar su arrendamiento. El arrendador puede acordar aceptar un aviso con menos anticipación, pero no está obligado a hacerlo. Si el arrendador acepta que le avise con menos anticipación, obtenga ese acuerdo por escrito.

Puede darle a su arrendador un aviso para informarle que se mudará de tres maneras:

- En persona, entregándole el aviso por escrito.
- Por correo postal de primera clase.
- Colocándolo en la dirección acordada y enviándolo por correo postal, si su contrato de renta así lo permite.

ORS 90.155(3).

Arrendamiento mensual:

Dele a su arrendador un aviso por escrito con, al menos, 30 días de anticipación (más 3 días si envía el aviso por correo postal) para informarle que se mudará y así sepa cuándo debe dejar de cobrarle la renta.

Arrendamiento semanal:

Dele al arrendador un aviso por escrito con, al menos, 10 días de anticipación (13 días si el aviso se envía solo por correo postal) antes del día de la mudanza.

Si tiene un contrato de arrendamiento durante un plazo determinado (como un año):

Debe darle al arrendador un aviso por escrito, al menos, 30 días antes de

mudarse cuando finalice el plazo del contrato de arrendamiento. Si no le da al arrendador un aviso por escrito para informarle que se muda y finaliza el contrato de arrendamiento, generalmente pasará a ser un arrendamiento mensual.

Es probable que pueda anular el contrato de arrendamiento antes de tiempo si paga una tarifa, si el arrendador incumple el contrato de arrendamiento o la ley de arrendadores e inquilinos, o si usted ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual. ORS 90.453.

120. ¿Puedo retirar mi aviso de mudanza si no puedo encontrar otro lugar nuevo?

Si no se muda para la fecha que dijo que se mudaría, el arrendador puede ir a la corte y solicitar que le desalojen, aunque usted no tenga un nuevo lugar al que mudarse. No puede retirar su aviso de finalización del arrendamiento, a menos que el arrendador acepte que lo retire.

Esto significa que, a menos que este acepte que se quede, debe mudarse para el día que le dijo que lo haría. Si no se va a tiempo, el arrendador puede ir a la corte y solicitar su desalojo. Si es posible, no le dé a su actual arrendador un aviso para informarle que se mudará hasta que haya firmado un nuevo contrato de renta del nuevo lugar.

MODELO DE CARTA: Aviso del inquilino sobre la desocupación de la vivienda con 30 días de anticipación

[Fecha]

Estimado(a) [nombre del arrendador]:

Soy inquilino en [su dirección]. Esta carta es mi aviso con 30 días de anticipación [aviso con 33 días de anticipación si solo se envía por correo postal] de que finalizaré mi contrato de renta el (fecha). Retiraré mis pertenencias para esa fecha. Mi nueva dirección es [su nueva dirección]. Puede enviarme el depósito a esa dirección.

Atentamente.

[su nombre y dirección]

121. ¿Cuánto tengo que pagar de renta después de avisar al arrendador que me mudaré?

Debe pagar la renta durante los 30 días siguientes al aviso, o más si no se muda a tiempo. Si pagó un depósito por el último mes de renta, el arrendador debe usarlo. Si el arrendador le aumentó la renta después de que se mudó a la unidad, usted debe pagar la diferencia entre el último mes de renta pagado por adelantado y la nueva renta más alta. A veces, los arrendadores aceptan que se mude antes de tiempo sin pagar más si quieren que se mude pronto. (Obtenga todos los acuerdos por escrito).

Los arrendadores no están obligados a permitirle usar el depósito de garantía para pagar el último mes de renta.

ORS 90.300.

122. ¿Qué ocurre si no pago el último mes de renta?

Si no paga el último mes de renta, el arrendador puede desalojarle antes de

la fecha de mudanza prevista mediante un aviso de incumplimiento de pago de la renta. Probablemente le descontará del depósito de garantía la renta y las tarifas por pagos atrasados. El arrendador podría demandarle ante la corte de reclamos menores si usted no pagó el depósito de garantía o si el arrendador alega que usted debe más dinero que el depósito de garantía.

Si se muda antes de tiempo y no paga el monto total correspondiente a los 30 días, el arrendador debe hacer esfuerzos razonables para encontrar un nuevo inquilino. No tiene que pagar la renta durante el período en que el nuevo inquilino esté viviendo en la unidad. ORS 90.427.

123. ¿Cómo puedo finalizar mi arrendamiento o hacer que se elimine a un abusador de mi contrato de renta si he sido víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual?

Si es sobreviviente de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual, puede finalizar su contrato de renta y el de los familiares directos que vivan con usted mediante un aviso por escrito al arrendador con, al menos, 14 días de anticipación (más 3 días si envía el aviso por correo postal). No puede enviarle dicho aviso al arrendador por mensaje de texto. Después de 1.1.2023, si tiene un contrato de renta por escrito lo permite, puede utilizar el correo electrónico.

Su aviso por escrito debe incluir la verificación (prueba) de que ha sufrido violencia doméstica, violencia en el noviazgo, acoso o agresión sexual en los últimos 90 días** o de que tiene una orden de protección vigente.

La “verificación” puede ser lo siguiente:

- Una orden judicial de restricción de acercamiento firmada por un juez.
- Un expediente de condena judicial relacionado con el incidente.
- Una denuncia policial sobre el incidente.
- Una declaración firmada por un oficial a cargo del orden público calificado, un abogado, un profesional de atención médica autorizado (terapeuta, médico, etc.) o un defensor de un proveedor de servicios para víctimas, que verifique que usted ha sido víctima de abuso en los últimos 90 días.

El arrendador no puede cobrarle una tarifa por anulación del contrato de arrendamiento ni otras tarifas adicionales por irse debido al abuso sufrido. Si alguien comete un acto delictivo de violencia en su contra, esa persona puede ser eliminada de su contrato de renta. Consulte las preguntas 63 y 102 a 104. Para obtener más información, comuníquese con el programa de violencia doméstica local, asistencia legal o, si es seguro usar una computadora, visite www.oregonlawhelp.org.

** El período que su abusador haya estado en la cárcel o haya vivido a más de 100 millas de distancia no se descuenta del límite de tiempo de 90 días.

124. ¿Qué debo hacer si mi unidad rentada es publicada o condenada por una infracción del código de la ciudad, del condado o de incendios?

Si su lugar ha sido publicado como poco seguro e ilegal para ocupar debido a infracciones de códigos que afectan la salud o la seguridad, que usted no causó, puede mudarse de la unidad de inmediato. Tiene que informar por escrito a su arrendador que se mudará y los motivos de la mudanza. Conserve una copia del aviso.

En el plazo de 14 días después de mudarse, el arrendador debe devolverle el depósito de garantía (excepto el dinero que usted deba por renta impaga y daños), el último mes de renta y la

renta pagada por el mes en curso correspondiente a los días que no pudo vivir en la unidad. Si el arrendador

conocía o debería haber conocido las condiciones, usted también podría demandarle. ORS 90.380.

K. Después de haberse mudado

125. ¿Qué sucede si le debo dinero al arrendador, dañé mi lugar o mi arrendador me demanda después de mudarme?

Siempre debe sacar fotos de su lugar cuando ingrese y antes de irse. Las fotos ayudarán a demostrar que lo dejó en buenas condiciones.

Si no limpia su lugar, no paga todo lo que debe o daña las cosas más allá del desgaste normal por el uso, el arrendador puede descontarle dinero de su depósito. Si el depósito no lo cubre todo, el arrendador puede demandarle o recurrir a los servicios de cobro.

Si está en una vivienda subsidiada y no paga lo que le debe al arrendador, podría perder el subsidio, el vale de la Sección 8, etc.

Si le demandan y no comparece ante la corte para defenderse, el arrendador ganará automáticamente y tendrá una sentencia judicial en su contra.

126. ¿Puede mi arrendador embargarme?

Si su arrendador obtiene una sentencia por dinero en su contra, podrá hacer todo lo que puede hacer cualquier otro acreedor, como embargarle el salario o la cuenta bancaria.

Si le embargan, recibirá un aviso por

escrito y una lista de “bienes exentos”, en la que se mencionan las cosas que el acreedor no puede conservar. Si un acreedor se queda con algo de la lista de bienes exentos, usted puede solicitar su devolución. Los acreedores no pueden quedarse con todo su dinero o salario. Si el único dinero que tiene en su cuenta bancaria es del seguro social o de Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI) que se deposita directamente, no debería haber ningún problema. Puede presentar un Reclamo de exención ante la corte para recuperar todo lo que esté en la lista de exentos, aunque el plazo para eso es corto. Puede obtener más información sobre los embargos en el sitio web de asistencia legal.

127. ¿Qué sucede si dejo cosas en mi lugar después de irme o de que me hayan desalojado?

Si puede, llévese todo cuando se vaya. Si no puede, llévese lo más importante. Si puede, guarde en cajas sus otras cosas para evitar que se rompan. Saque fotos de lo que deje. Pregúntele a su arrendador si puede trasladar sus cajas al sótano o a otra área de almacenamiento para protegerlas. Dele al arrendador una dirección de reenvío. Infórmele al

arrendador cuándo regresará a recoger sus cosas.

Si al mudarse deja pertenencias abandonadas, el arrendador debe darle en persona o enviarle por correo postal un aviso por escrito de pertenencias abandonadas. Si no le da al arrendador una dirección de reenvío ni pone una dirección de reenvío en la oficina de correos, es probable que no reciba dicho aviso.

128. ¿Qué significa si recibo un aviso de pertenencias abandonadas de un arrendador anterior?

El aviso debe indicar que el arrendador cree que las pertenencias que usted dejó fueron abandonadas y que el arrendador tiene previsto deshacerse de ellas si usted no se comunica con el arrendador para ir a recogerlas. Dicho aviso debe enviarse a la dirección de la que se acaba de mudar, a su apartado de correos si el arrendador lo conoce y a su dirección de reenvío más reciente.

Tendrá, al menos, 5 días para responderle al arrendador si le entregaron el aviso personalmente. Si le enviaron el aviso por correo postal, tendrá, al menos, 8 días para responder. Puede responder verbalmente o por escrito. Si se comunica por teléfono, debe hacer un seguimiento por escrito y conservar una copia.

Si se comunica con el arrendador en el plazo del período de contacto, este debe darle, al menos, 15 días para

recoger sus cosas. Si no se comunica con el arrendador a tiempo ni recoge sus cosas puntualmente, el arrendador puede deshacerse de ellas. ORS 90.425.

Si usted no cumplió con las fechas límite y el arrendador le dio el aviso adecuado, el arrendador puede desechar o donar sus cosas si valen menos de \$500. Si tienen un valor superior a \$500, el arrendador puede vender sus cosas a un precio razonable para pagar el aviso, el embalaje, el almacenamiento, la venta y la renta impaga. El arrendador puede desechar las cosas que no puedan venderse para obtener ganancias o deshacerse de ellas de otro modo. El arrendador no puede quedarse con ninguna de sus pertenencias para su uso personal.

129. ¿Cuándo puede mi arrendador cobrarme costos de almacenamiento por mis pertenencias abandonadas?

Si le desalojaron con una orden de la corte, el arrendador debe permitirle recoger sus cosas a tiempo sin obligarle a pagar costos de almacenamiento. Pero puede solicitar a la corte que agregue los costos de embalaje y almacenamiento a la parte monetaria de una sentencia de desalojo.

El arrendador puede demandarle por los costos de traslado y almacenamiento, o descontarlos de su depósito. ORS 90.425.

Si se mudó después de recibir un aviso de finalización del arrendamiento, pero no hay ninguna orden de la corte

para desalojarle, el arrendador puede cobrarle los costos razonables de almacenamiento antes de entregarle sus cosas.

130. ¿Qué ocurre si dejé una casa rodante, una casa flotante, una casa móvil o una casa prefabricada cuando me mudé?

Si tuvo que abandonar su casa cuando se mudó de un espacio rentado, tendrá más derechos y tiempo. Esto se aplica a toda casa rodante, casa flotante, casa móvil o casa prefabricada que posea o esté comprando. El sitio web de asistencia legal puede tener más información.

131. ¿Qué ocurre si mi arrendador se deshace de mis pertenencias sin avisarme con la debida antelación?

Si el arrendador se deshace de sus pertenencias sin darle un aviso adecuado, usted puede demandarlo por el doble del valor de las pertenencias que se perdieron o se desecharon indebidamente. Consulte las preguntas 138 y 139 para obtener información sobre reclamos menores.

132. ¿Qué puedo hacer si el arrendador no me devuelve mis pertenencias?

Si su anterior arrendador no le deja recuperar sus pertenencias durante el período del aviso o de extensión establecido en un aviso de pertenencias abandonadas, o no le envía un aviso adecuado, puede demandarle. Hay formularios disponibles en el juzgado

(Devolución de pertenencias personales [*Return of Personal Property*]) que puede usar para solicitar a la corte una orden que obligue al arrendador a que le deje recuperar sus cosas. En esos casos, el arrendador pierde el derecho a demandarle por la renta impaga y algunos tipos de otros daños si se niega injustamente a permitirle recuperar sus pertenencias. Si el arrendador se lleva y conserva las pertenencias sin un aviso adecuado, también puede solicitar a la corte el doble del valor real de las pertenencias que perdió.

133. ¿Qué puedo hacer para protegerme de pagar daños que no ocasioné?

Los arrendadores no pueden cobrarle daños ocasionados antes de que se mudara. Para protegerse, haga una inspección minuciosa cuando se mude por primera vez y anote **todos** los daños, incluso los pequeños rasguños. Al final de este manual, hay una lista de verificación que le ayudará a hacerlo. Conserve una copia y dele una copia a su arrendador. No es necesario que el arrendador esté presente ni que la firme. También puede hacer videos y sacar fotos.

134. ¿Qué puedo hacer para protegerme cuando me mude de la unidad?

La ley exige que deje el lugar limpio, considerando el desgaste normal por el uso. Para maximizar sus posibilidades de recuperar el depósito de garantía, retire

todas sus cosas, quite la basura, asegúrese de que todas las luces tengan bombillas que funcionen, compruebe que los detectores de humo o monóxido de carbono funcionen y deje la unidad limpia. Revise su contrato de renta y asegúrese de que esté haciendo todo lo que se le exige al mudarse de la unidad.

El arrendador no está obligado a hacer un recorrido. Pero si lo hace, usted debe recorrer la unidad limpia y preguntar si tiene que hacer algo más para recuperar su depósito. Si le dice que está todo bien, intente obtenerlo por escrito. Debe hacer un informe de estado (anotar el estado de las distintas habitaciones, los electrodomésticos, los pisos, las paredes, las puertas, las luces, etc.) tanto cuando se mude a la unidad como cuando se vaya.

Independientemente de si el arrendador hace el recorrido con usted o no, debe sacar fotos, tomar notas de lo que hizo para limpiar el lugar, guardar los recibos del dinero que gastó en la limpieza y tener un testigo que le acompañe.

135. ¿Qué puede deducir mi arrendador de mi depósito de garantía y cuándo se me lo devuelve?

El arrendador puede deducir del depósito el dinero destinado a pagar los daños causados a la unidad más allá del desgaste normal por el uso, la limpieza necesaria, la renta atrasada, los desperfectos y las tarifas permitidas. Cuando se mude, debe darle al

arrendador una dirección para que le envíe la rendición de cuentas del depósito. El arrendador tiene 31 días desde la fecha de su mudanza (generalmente el día en que devuelve las llaves) para enviarle la rendición de cuentas y la parte del depósito que quede después de las deducciones. ORS 90.300(7).

Los arrendadores no están obligados a reparar los daños a la unidad después de que usted se haya mudado para descontar de su depósito el costo de la reparación. Sin embargo, el arrendador no puede cobrarle más de lo que habría tenido que pagar para reparar los daños. Los arrendadores no pueden cobrarle los daños ocasionados antes de que usted se mudara a la unidad. Es importante documentar minuciosamente el estado del lugar cuando se mude por primera vez.

136. ¿Puede mi arrendador deducir de mi depósito el costo de la limpieza profesional de las alfombras?

El arrendador solo puede deducir de su depósito el costo de la limpieza profesional de las alfombras en los siguientes casos:

1. La alfombra fue limpiada profesionalmente o reemplazada antes de que usted se mudara.
2. Su contrato de renta por escrito indica que el arrendador puede deducir de su depósito de garantía el costo de la limpieza de las alfombras.

137. ¿Qué puedo hacer si mi arrendador retiene demasiado de mi depósito o no me rinde cuentas?

Si el arrendador no le devuelve el monto de dinero correcto o no le da una explicación/rendición de cuentas por escrito a tiempo, usted puede demandar y solicitar el doble del monto retenido indebidamente. ORS 90.300(16). Debe tener todo listo para defenderse de una posible contrademanda del arrendador por daños a la propiedad.

Si el arrendador le reembolsa solo una parte del depósito, es probable que usted de todos modos pueda cobrar el cheque y demandar al arrendador si cree que le debe más dinero. Sin embargo, si el arrendador ha escrito “full settlement” (liquidación total) o “accord and satisfaction” (conciliación) en la parte de atrás del cheque, debe consultar a un abogado antes de cobrarlo.

MODELO DE CARTA: Solicitud de devolución del depósito después de 31 días

[Fecha]

Estimado(a) [nombre del arrendador]:

Tengo derecho a recibir el reembolso total de mi depósito de garantía o una copia de la rendición de cuentas si ya la ha enviado. La rendición de cuentas debe mostrarme qué parte de mi depósito se usó y a qué se destinó. Debía enviármela en el plazo de 31 días desde la fecha de mi mudanza. Me mudé el [fecha] y le dejé mi dirección de reenvío. No he recibido ni el depósito ni la rendición de cuentas.

Le agradecería me devolviera todo mi dinero o una copia de la rendición de cuentas que ya envié y el dinero que no se usó en el plazo de 10 días desde la fecha de esta carta. Si no tengo noticias tuyas para esa fecha, supondré que no hizo una rendición de cuentas y que retiene todo mi depósito. En ese caso, [escriba lo que tiene previsto hacer si no recibe el dinero o la rendición de cuentas]. La ley (ORS 90.300) indica que tengo derecho al doble del monto retenido injustamente si lo demando.

Atentamente.

[su nombre y dirección]

138. ¿Puede ayudarme la corte de reclamos menores?

Puede recurrir a la corte de reclamos menores o a la corte de justicia si su arrendador incumple la ley. Por ejemplo, si el arrendador no le devuelve el depósito después de haberse mudado,

se queda ilegalmente con sus cosas o las destruye, no hace las reparaciones que exige la ley, entra a su vivienda sin el aviso adecuado, le cobra las tarifas de servicios públicos de forma incorrecta, le desconecta los servicios públicos de forma ilegal o cambia las cerraduras

antes de obtener una orden de la corte, puede demandar al arrendador ante la corte de reclamos menores. El arrendador podría presentar contrademandas por la renta impaga u otros daños. Debe hablar con un abogado antes de presentar un caso contra el arrendador. Algunos abogados aceptarán el caso y demandarán al arrendador en su nombre sin que usted pague los honorarios por adelantado porque creen que pueden ganar y obtener honorarios ordenados por la corte que el arrendador tendría que pagar u obtener honorarios de un acuerdo.

139. ¿Cómo funciona la corte de reclamos menores?

No puede solicitar más de \$10,000 en la corte de reclamos menores. La corte de reclamos menores no puede ordenar al arrendador que haga reparaciones ni que le devuelva sus pertenencias; la corte solo tiene autoridad para otorgar dinero por los perjuicios que usted sufrió. Antes de interponer una demanda ante la corte de reclamos menores, debe escribir una carta al arrendador solicitándole que le pague lo que cree que le debe en el plazo de diez días.

Si va a la corte, debe argumentar y demostrar su caso. Debe organizarse y saber lo que quiere decir. Cuando vaya a la corte, lleve consigo todas las pruebas, testigos, fotografías y copias de todas las comunicaciones pertinentes que le haya enviado a su arrendador o que haya recibido de este.

No hay apelación contra reclamos menores del condado, pero puede apelar contra reclamos menores de la Corte de Justicia.

Toda demanda basada en incumplimientos de la ley de arrendadores e inquilinos debe presentarse (iniciarse) en el plazo de un año desde el incidente o el incumplimiento. Los reclamos basados en otras leyes podrían tener plazos diferentes. ORS 46.405. Algunos condados tienen formularios, y los formularios estatales, incluidos los modelos de cartas, están disponibles gratuitamente en el sitio web de la corte estatal:
<https://www.courts.oregon.gov/forms/Pages/small-claims.aspx>. Las cortes tienen tarifas de presentación y de otro tipo, pero si no puede pagarlas, puede solicitar una exención de las tarifas. Consulte la pregunta 110.

K. Derechos del inquilino en la ejecución hipotecaria

140. ¿Qué derechos tengo si el lugar que rento entra en ejecución hipotecaria?

Sus derechos dependen del tipo de

ejecución hipotecaria que se trate. Primero debe averiguar el tipo de ejecución hipotecaria. Hay dos tipos: una con intervención de la corte, llamada

ejecución hipotecaria judicial, y otra sin intervención de la corte, llamada ejecución hipotecaria no judicial. También hay diferencias si se trata de un préstamo subsidiado con fondos federales. Estas reglas son complicadas y están fuera del alcance de este manual. Visite nuestro sitio web y lea Derechos del inquilino en la ejecución hipotecaria, disponible aquí:

<https://oregonlawhelp.org/files/CCDACC15-944D-570E-7F1F-7BBF3DEC0018/attachments/38BA52C9-9B2D-ACA9-715F-F64A0C9426A4/tenants-and-foreclosure-9.10.18.pdf>

141. ¿Qué sucede con mi depósito de garantía si mi arrendador entra en ejecución hipotecaria?

Una vez que la vivienda sea

ejecutada, es poco probable que le devuelvan su depósito. Cuando se entere de que el lugar está en ejecución hipotecaria, puede aplicar el depósito de garantía o la renta pagada por adelantado a los pagos de su renta mensual. Para aplicar su depósito de garantía o renta pagada por adelantado a su renta mensual, debe informar al arrendador por escrito que hará eso. Debe enviar un nuevo aviso por escrito cada mes que use sus depósitos para pagar la renta. Si su arrendador evita la ejecución hipotecaria, es probable que usted tenga que devolver el depósito de garantía. Para obligarle a devolver el depósito, el arrendador debe darle pruebas por escrito de que el lugar ya no está en ejecución hipotecaria y concederle dos meses para devolver el depósito.

L. Desastres naturales

142. ¿Qué sucede con los incendios forestales, las inundaciones y otros desastres naturales?

Si se produce un desastre, NO regrese a su vivienda hasta que sea seguro. Cuando vuelva, saque muchas fotos. Si su vivienda queda inhabitable y totalmente destruida, el arrendamiento se finaliza de inmediato, a menos que usted y el arrendador acuerden algo diferente. Si su vivienda queda destruida, debe informar al arrendador y solicitarle que confirme que el contrato de renta ha finalizado. Dele una dirección que pueda

usar para devolverle el depósito, la renta pagada por adelantado y la renta prorrateada desde la fecha del desastre. Usted no es responsable de la limpieza del espacio rentado ni de retirar la casa. Si usted y el arrendador llegan a otro acuerdo, es probable que usted pueda quedarse si lo desea.

143. ¿Qué ocurre si se produce un desastre natural y vivo en una vivienda subsidiada (como las de la Sección 8)?

Si usted tiene un subsidio para pagar la renta (como el de la Sección 8), también debe comunicarse con su trabajador social, por escrito, e informarle de inmediato si su vivienda fue destruida y su arrendamiento finalizó. Este puede ayudarle a conseguir un nuevo vale. Si no puede usar su vale a nivel local, la autoridad de vivienda debe permitirle mudarse fuera del área, o bien podrían ampliarle el plazo para encontrar un lugar para rentar.

144. ¿Qué ocurre si se produce un desastre natural y tengo una casa móvil?

Si tiene una casa móvil que no ha sido destruida, pero el parque o la casa sufrió

daños graves, puede, en el plazo de 30 días desde la fecha en que la casa sea accesible después del desastre, darle un aviso por escrito al arrendador para informarle que finalizará al arrendamiento a partir de la fecha del desastre natural y abandonará la casa prefabricada. Si no da el aviso, se esperará que pague la renta a partir de la fecha en que la casa sea accesible después del desastre, prorrateada para que refleje toda pérdida de valor por daños al parque o al espacio. No tiene que pagar la renta mientras su lugar (unidad de vivienda) esté inaccesible debido al desastre natural o la destrucción del parque.

Advertencia sobre el límite de tiempo/ estatuto de limitaciones

En virtud de las leyes estatales y federales, existen límites de tiempo (estatuto de limitaciones) para emprender acciones con el fin de hacer cumplir sus derechos. Si no actúa en esos límites de tiempo, no podrá continuar con una demanda. La mayoría de las demandas relacionadas con los contratos de renta, o la Ley de Arrendadores e Inquilinos, se deben presentar (iniciar en la corte) en el plazo de un año desde el incidente, el incumplimiento o los daños. Los límites de tiempo establecidos según la ley de vivienda justa pueden ser más largos. Es posible que haya otros límites de tiempo, a veces más cortos, que se apliquen en otros casos. Consulte a un abogado sobre los límites de tiempo que podrían aplicarse en su situación.

INFORME DE ESTADO DE LA UNIDAD RENTADA

Puede usar la siguiente plantilla para documentar por escrito el estado de su unidad rentada cuando se mude. Las fotos y los videos también son útiles. Es posible que el arrendador haga un recorrido con usted, pero a veces no querrá acompañarle. No es necesario que el arrendador esté presente para que usted pueda usar este formulario para protegerse. Asegúrese de anotar todos los problemas o los daños preexistentes. Incluso las cosas de poca importancia, como rasguños en las puertas o manchas pequeñas. Es mejor documentarlo todo para que no se lo cobren cuando se vaya. No se limite a escribir que un lugar está bien o es aceptable. Mencione todo lo que encuentre que no esté en perfecto estado.

Informe de estado de la unidad rentada

Elabore un informe detallado al ingresar y al irse

Nombre(s) del inquilino:

Dirección de la propiedad:

Ciudad:

Estado:

Código postal:

Fecha de ingreso:

Fecha de salida:

ÁREA	Comentarios	¿Foto?
EXTERIOR		
Unidades de calefacción/refrigeración		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Puerta trasera/cerraduras/ puerta con mosquitera		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Timbre		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Cercas/rejas		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Puerta delantera/cerraduras/ puerta con mosquitera		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Iluminación		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Terraza/porche		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Patio		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Ventanas/mosquiteras		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Otro		
GARAJE/COCHERA/CASSETAS/COBERTIZOS		
Piso		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Luces/interruptores/tomacorrientes		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Abridores de puertas/ventanas		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Otro		
SALA DE ESTAR/COMEDOR		
Cielorraso/paredes/zócalos		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Puertas/carpintería		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Pisos/alfombra		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Luces/interruptores/tomacorrientes		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Cables/otros enchufes		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Recubrimientos de ventanas		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Calefacción/refrigeración		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Otro		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
COCINA		
Cielorraso/paredes/zócalos		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Pisos		
Puertas/carpintería		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Recubrimientos de ventanas		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Ventanas/mosquiteras		
Luces/interruptores/tomacorrientes		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Armarios		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Encimera		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Lavaplatos		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Fregadero/grifo		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Trituradora de basura		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Estufa/horno		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No

Asaderas/bandejas de goteo		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Campana/ventilador		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Máquina de hielo/cubeteras		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Refrigerador		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Microondas		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Otro		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
PASILLO		
Cielorraso/paredes/zócalos		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Roperos/armarios/otro		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Puertas/carpintería		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Pisos		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Luces/interruptores/tomacorrientes		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Otro		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
DORMITORIO PRINCIPAL		
Cielorraso/paredes/zócalos		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Roperos/otro		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Puertas/carpintería		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Pisos/alfombra		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Luces/interruptores/tomacorrientes		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Recubrimientos de ventanas		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Ventanas/mosquiteras		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Otro		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
DORMITORIO		
Cielorraso/paredes/zócalos		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Roperos/otro		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Puertas/carpintería		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Pisos/alfombra		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Luces/interruptores/tomacorrientes		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Recubrimientos de ventanas		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Ventanas/mosquiteras		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Otro		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
DORMITORIO		
Cielorraso/paredes/zócalos		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Roperos/otro		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Puertas/carpintería		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Pisos/alfombra		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Luces/interruptores/tomacorrientes		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Recubrimientos de ventanas		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Ventanas/mosquiteras		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Otro		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
BAÑO ()		
Cielorraso/paredes/zócalos		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Roperos/otro		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Puertas/carpintería		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Ventilador		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Pisos		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Luces/interruptores/tomacorrientes		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Espejo/botiquín		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No

Cortina/cabina de ducha		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Lavabo/tocador		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Tapones		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Inodoro		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Toallero/ganchos para toallas		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Tina/ducha		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Recubrimientos de ventanas		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Ventanas/mosquiteras		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Otro		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
BAÑO ()		
Cielorraso/paredes/zócalos		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Puertas/carpintería		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Ventilador		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Pisos		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Luces/interruptores/tomacorrientes		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Espejo/armarios		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Lavabo/tocador		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Tapones		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Inodoro		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Toallero/ganchos para toallas		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Tina/ducha		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Recubrimientos de ventanas		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Otro		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
SÓTANO		
Cielorraso/paredes/zócalos		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Pisos		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Luces/interruptores/tomacorrientes		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Ventanas/mosquiteras		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
VARIOS		
Ventiladores de techo (cant.:)		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Lavadora/secadora		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Calentador de agua		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD		
Humo/calor		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Monóxido de carbono		<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Comentarios adicionales (use las páginas adicionales según sea necesario):		

Firma del inquilino: _____ Fecha: _____

Firma del inquilino: _____ Fecha: _____

Firma del arrendador: _____ Fecha: _____

En Oregon, los arrendadores no están obligados a hacer un recorrido por la unidad, pero es conveniente que lo hagan. Si no, el inquilino puede hacer su propia inspección, conservar una copia y enviarle una copia al arrendador.

Advertencia sobre el límite de tiempo/ estatuto de limitaciones

En virtud de las leyes estatales y federales, existen límites de tiempo (estatuto de limitaciones) para emprender acciones con el fin de hacer cumplir sus derechos. Si no actúa en esos límites de tiempo, no podrá continuar con una demanda. La mayoría de las demandas relacionadas con los contratos de renta, o la Ley de Arrendadores e Inquilinos, se deben presentar (iniciar en la corte) en el plazo de un año desde el incidente, el incumplimiento o los daños. Los límites de tiempo establecidos según la ley de vivienda justa pueden ser más largos. Es posible que haya otros límites de tiempo, a veces más cortos, que se apliquen en otros casos. Consulte a un abogado sobre los límites de tiempo que podrían aplicarse en su situación. También hay algunos cambios temporales en esos límites debido al COVID-19 que se analizan al final de este manual.

Sección de recursos

ABOGADOS Y BUFETES DE ABOGADOS

Oficinas de asistencia legal

Ayuda legal civil gratuita para personas ancianas y personas de bajos ingresos calificadas. Puede buscar su oficina a continuación por ciudad y condado(s) en los que se prestan servicios. Cada oficina presta servicios ligeramente diferentes según las necesidades de la comunidad.

Siempre se ofrecen servicios de traducción o interpretación gratuitos. Hay más información y actualizaciones

disponibles en línea, en el sitio web de asistencia legal estatal:

www.oregonlawhelp.org



Albany Regional Office of Legal Aid
Services of Oregon (Condados de Linn y
Benton)
(541) 926-8678
(800) 817-4605
433 Fourth Avenue SW
Albany, OR 97321

Center for Non-Profit Legal Services
(Condado de Jackson)
(541) 779-7291
225 W Main Street
P.O. Box 1586
Medford, OR 97501

Central Oregon Regional Office of Legal
Aid Services of Oregon (Condados de
Jefferson, Crook, y Deschutes)
(541) 385-6944
(800) 678-6944
42 NW Greeley Avenue
Bend, OR 97703

Columbia County office of the Oregon
Law Center (Condado de Columbia)
(503) 397-1628
270 S. 1st Street
P.O. Box 1090
St. Helens, OR 97051

Coos Bay Office of the Oregon Law
Center (Condados de Coos, Curry, y
oeste Douglas)
(541) 269-1226
(800) 303-3638
490 N. 2nd Street
Coos Bay, OR 97420

Douglas County Office of Legal Aid
Services of Oregon (Condado de
Douglas)
(541) 673-1181
(888) 668-9406
700 SE Kane Street
P.O. Box 219
Roseburg, OR 97470

Eastern Oregon Regional Office of the
Oregon Law Center (Condados de
Malheur, Harney, Grant, y Baker)
(541) 889-3121
(888) 250-9877
35 SE 5th Avenue, Unit 1
Ontario, OR 97914

Farmworker Program Legal Aid Services
of Oregon (Condados de Clackamas,
Jackson, Linn, Marion, Polk, y Yamhill)
(503) 981-0336 or (800) 973-9003
230 W. Hayes Street
Woodburn, OR w 97071

Farmworker Program Legal Aid Services
of Oregon (Condados de Gilliam,
Morrow, Umatilla, Union Wallowa, y
Wheeler)
(541) 276-6685
365 SE Third Street
P.O. Box 1327
Pendleton, OR 97801

Farmworker Program Legal Aid Services
of Oregon (Condados de Multnomah,
Washington, Yamhill, and Columbia, y la
costa)
(503) 809-8810
(888) 245-4091
230 NE Second Avenue, Suite A
Hillsboro, OR 97124

Grants Pass Office of the Oregon Law
Center (Condado de Josephine)
(541) 476-1058
424 NW 6th Street, Suite 102
P.O. Box 429
Grants Pass, OR 97528

Hillsboro Regional Office of the Oregon
Law Center (Condados de Washington,
Columbia, Tillamook, Clatsop, y Yamhill)
(503) 640-4115
(877) 296-4076
230 NE Second Avenue, Suite A
Hillsboro, OR 97124

Klamath Falls Regional Office of Legal Aid Services of Oregon (Condados de Klamath y Lake)
(541) 273-0533
(800) 480-9160
832 Klamath Avenue
Klamath Falls, OR 97601

Lane County Legal Aid Office of the Oregon Law Center (Condado de Lane)
(541) 485-1017
(844) 595-8330
101 E Broadway, Suite 200
Eugene, OR 97401

Lincoln County Office of Legal Aid Services of Oregon (Condado de Lincoln)
(541) 265-5305
(800) 222-3884
304 SW Coast Highway
P.O. Box 1970
Newport, OR 97365

The Native American Program of Legal Aid Services of Oregon (Todos condados)
(503) 223-9483
4531 SE Belmont Street, Suite 201
Portland, OR 97215

Portland Regional Office of Legal Aid Services of Oregon (Condados de Multnomah, Clackamas, Hood River, Sherman, y Wasco)
(503) 224-4086
(800) 228-6958
520 SW 6th Avenue, Suite 700
Portland, OR 97204

Pendleton Regional Office of Legal Aid Services of Oregon (Condados de Gilliam, Morrow, Umatilla, Union, Wallowa, y Wheeler)
(541) 276-6685 or (800) 843-1115
365 SE Third Street
P.O. Box 1327
Pendleton, OR 97801

Salem Office of Legal Aid Services of Oregon (Condados de Marion y Polk)
(503) 581-5265
(800) 359-1845
105 High Street
Salem, OR 97301

Oregon State Bar (Colegio de Abogados del Estado de Oregon)

Servicio de Referencia de Abogados (Lawyer Referral Service, LRS) del Colegio de Abogados del Estado de Oregon: (503) 684-3763 en Portland, o 1-800-452-7636 número gratuito en Oregon. www.osbar.org

El LRS puede darle el nombre de un abogado que le cobrará solo \$35 por tener una reunión de ½ hora con usted. El LRS también dirige el Programa de Medios Modestos (Modest Means Program), que remite a abogados que prestan servicios legales a honorarios reducidos en algunos casos a los clientes que cumplen las pautas de elegibilidad.

SERVICIOS DE PREVENCIÓN DE VIOLENCIA DOMÉSTICA, AGRESIÓN SEXUAL, ACOSO Y ABUSO

Para encontrar recursos en su área, puede llamar a:

- * Línea directa nacional de ayuda contra la violencia doméstica (inglés y español), al 800-799-7233
- * Proyecto ÚNICA (español), al (503) 232-448 o al número gratuito 888-232-4448
- * Línea directa nacional contra la agresión sexual, al 800-656-4673
- * Línea para casos de crisis de Portland, al (503) 235-5333 o al número gratuito 888-235-5333

Si es seguro para usted conectarse a Internet, puede encontrar otros recursos e información en

www.oregonlawhelp.org o en el sitio web de las cortes:

<https://www.courts.oregon.gov/programs/family/domestic-violence/Pages/default.aspx>

Información de remisión general

*211 Info

Marque 211 o, si no funciona, intente llamar al 1-866-698-6155 o enviar un mensaje de texto con su código postal al 898211.

Los usuarios de TTY pueden marcar 711 y llamar al 1-866-698-6155.

www.211info.org

Una línea directa de remisión e información para una amplia variedad de necesidades de servicios sociales,

como asistencia para pagar la renta y para la vivienda.

Información centrada en Portland

*Alianza Comunitaria de Inquilinos (Community Alliance of Tenants, CAT) Línea directa sobre derechos de los inquilinos: (503) 288-0130

www.oregoncat.org

La misión de CAT es formar y empoderar a los inquilinos para que exijan viviendas asequibles, estables y seguras para rentar. La línea directa presta servicios en todo Oregon, y se pueden dejar mensajes las 24 horas del día. También usan otras vías de comunicación, como el correo electrónico o el chat en directo. Envíe su solicitud de adaptación por correo electrónico a

hotline@oregoncat.org.

*Gobierno de la Ciudad de Portland Oficina de Servicios de Renta (*Rental Services Office*)

503-823-1303

Servicio de retransmisión de Oregon 711, 503-865-3260

RentalServices@portlandoregon.gov

<https://www.portland.gov/phb/rental-services>

Remisiones e información sobre los derechos de los inquilinos en Portland.

Recursos contra la discriminación

*Consejo de Vivienda Justa de Oregon
(Fair Housing Council of Oregon)
1-800-424-3247; (503) 223-8197
(Portland)
Servicio de retransmisión de TTY 711
www.fhco.org

Esta organización estatal se encarga de hacer cumplir las leyes de vivienda justa en todos los condados y las comunidades de Oregon.

*Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (*Housing and Urban Development*, HUD) Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (Office of Fair Housing and Equal Opportunity)
1-800-877-0246
Línea de TTY 1-800-877-8339

Esta agencia federal se encarga de hacer cumplir las leyes de vivienda justa.

*Departamento de Trabajo de Oregon, División de Derechos Civiles (*Oregon Bureau of Labor, Civil Rights Division*)
(971) 673-0764
Servicio de retransmisión de TTY 711

Esta agencia estatal se encarga de hacer cumplir las leyes que prohíben la discriminación en relación con la vivienda y las adaptaciones públicas, como oficinas, tiendas y alojamientos.

*Línea Directa de Respuestas al Prejuicio y el Odio del Departamento de Justicia de Oregon. (Oregon Department of Justice Bias Response Hotline)
1-844-924-BIAS (2427)
O en línea:
StandAgainstHate.Oregon.gov

Esta agencia estatal ayuda las víctimas del odio y prejuicio debido a su raza, color, origen nacional, orientación sexual, identidad de género, discapacidad o religión.