

Propietario E Inquilino: La Ley En Oregon

Contratos de Renta

Depósitos

Como Lograr Que Se Hagan
Reparaciones

Expulsión

*¡Echa un vistazo a
nuestra página web!*

www.oregonlawhelp.org



Servicios Legales de Oregon
Legal Aid Services of Oregon

Serie de Educación de la Comunidad
2010

 LSC

¡IMPORTANTE!

Este panfleto es para educación general solamente. No substituye el consejo de un abogado. Si usted tiene una pregunta legal específica, debe comunicarse con un abogado. La información en este panfleto es exacta hasta el mes de mayo del 2010. Por favor, recuerde que las leyes sufren cambios debido a las acciones tomadas por las cortes, la legislatura y las agencias del gobierno. Hay un estatuto de limitaciones en todo reclamo que se hace bajo el Acta de Propietario e Inquilino de Oregon. Para demandar al propietario por reclamos bajo el Acta, tiene que archivar esos reclamos con la corte dentro de un año de haber sido dañado.

VOCABULARIO

alguacil -	policía del condado, shérif (sheriff, en inglés).
casa-bote -	una casa flotante; se puede usar en ríos o lagos.
casa-móvil -	una casa sobre ruedas; se puede usar en cualquier área que esté nivelada y se puede transportar de un sitio a otro usando un camión de arrastre.
depósito -	dinero otorgado al dueño de una vivienda para demostrar buena fé.
desalojar -	acción de abandonar una propiedad por voluntad propia o por orden de una corte.
exento -	libre de obligación económica o de otro tipo de obligación.
expulsión -	acción de abandonar una propiedad por orden de una corte.
inquilino -	el que paga dinero al dueño de una propiedad para uso personal o de negocio; el que renta una propiedad para vivir en ella.
mudarse -	cambio de dirección; acción de entrar en una vivienda o de irse de una vivienda con sus pertenencias personales.
propietario -	dueño de tierras o casas; arrendador; el que renta un apartamento, casa o tierra a cambio de dinero.
represalia -	acción tomada por el propietario, a manera de castigo, contra el inquilino cuando el inquilino protesta, se queja o toma acción contra el propietario.
subsidio -	ayuda que el gobierno otorga por medio de diferentes agencias. Se aplica en este panfleto a ayuda en el pago de una vivienda.

© Servicios Legales de Oregon 2010

Se anima la reproducción o traducción de este panfleto para distribución gratuita.

INDICE

Nota: En algunas de las secciones de este panfleto se hará referencia a ORS (Oregon Revised Statutes) que quiere decir Estatutos Revisados de Oregon. Por ejemplo: ORS 90.110. Estas referencias se aplican a las leyes de Propietarios e Inquilinos de Oregon. Estos estatutos (leyes) se pueden encontrar en casi todas las bibliotecas y están compuestos por dieciséis y seis volúmenes. Usted no necesita leer estas leyes para usar este panfleto.

LEYES Y ORGANIZACIONES QUE AYUDAN A LOS CLIENTES	1
Acta de Propietarios e Inquilinos Residencial	1
1. ¿Protege la ley a los inquilinos?.....	1
2. ¿Qué pasa si yo no he discutido los términos de mi renta con mi propietario?	1
3. ¿Protege el Acta de Propietarios e Inquilinos a las personas que viven en un hotel?	1
4. ¿Cuáles son mis derechos si yo rento espacio para una casa-bote o una casa-móvil/casa prefabricada?	2
Discriminacion Contra los Inquilinos	2
5. ¿Puede un propietario desalojarme o rehusar rentarme, o tratarme en una manera diferente por mi raza, sexo, color, religión, estado civil, origen nacional, limitación física o mental, porque tengo un perro guía o por razón de mis ingresos?	2
6. Si estoy incapacitado, ¿tiene el propietario la responsabilidad de hacer la vivienda accesible?.....	2
7. ¿Puede un propietario rehusar rentarme o tratarme diferente porque tengo niños?.....	3
8. ¿Es posible que el propietario me permita alquilar si soy menor de 18 años?.....	3
9. ¿Puede un propietario rehusar rentarme porque un propietario previo trató de desalojarlos del otro lugar?.....	3
Vivienda con Subsidio Federal.....	3
10. ¿Cuáles derechos tengo si vivo en una vivienda con subsidio federal?	3
11. ¿Cómo puedo conseguir a una vivienda federal?	4
Ayuda Propia para los Inquilinos.....	4
12. ¿Qué es una unión de inquilinos?	4
13. ¿Cómo puede ayudarme la Corte de Demandas Pequeñas?	4
MUDARSE: EL CONTRATO DE RENTA	5
14. ¿Qué debo hacer antes de rentar?	5
15. ¿Qué es un contrato de renta?	5
16. ¿Debo de tener el contrato de renta y los recibos por escrito?.....	5
17. ¿Qué es un contrato de arriendo?.....	5
18. ¿Puede el contrato de arriendo renunciar o quitar los derechos del inquilino bajo El Acta Residencial de propietarios e Inquilinos?	6
TARIFAS DE APLICACION; DEPOSITOS; RENTA	6
19. ¿Cuál es la diferencia entre una tarifa y un depósito de garantía?.....	6
20. ¿Cuando encuentro un lugar que quiero rentar, puede el propietario obligarme pagar para aplicar?	6
21. ¿Puede el propietario obligarme a pagar un depósito?.....	7

22. ¿Puede obtener interés en el depósito de la renta?	8
23. ¿Qué pasa si el propietario no me devuelve el depósito de garantía?	8
24. ¿Qué pasa si el lugar que alquilo cambia de dueño?	8
25. ¿Puede el propietario aumentar la renta después de mudarme?	8
26. ¿Puede un propietario cobrar cargos por atrasos en el pago de la renta?	9
27. ¿Puede el propietario cobrarme tarifas por servicios de utilidades u otros servicios?	9
28. ¿Qué puedo hacer por cuentas de servicios utilitarios que yo no debo?	10
DERECHOS DE ENTRADA; REPRESALIA	10
29. ¿Tiene el propietario derecho de entrada en la propiedad rentada?	10
30. ¿Puede el propietario tomar después de que yo me quejarme de las necesidad de reparaciones?	11
OBLIGACION DE LAS REPARACIONES	12
31. ¿Tiene el propietario que hacer reparaciones?	12
32. ¿Qué puedo hacer si el propietario no hace reparaciones en la propiedad que yo rento?	13
33. ¿Qué puedo hacer si mi arrendador falla en proveerme “los servicios esenciales”?	13
34. ¿Si yo soy víctima de violencia doméstica, acecho o abuso sexual, puedo solicitar que cambien mis cerraduras?	14
35. ¿Puedo retener el pago de la renta si no se reparan?	14
36. ¿Puedo emplear a una persona para que haga las reparaciones y descontar el costo de la reparación del próximo pago de la renta?	15
37. ¿Hay algún riesgo si uso la ley de reparación y descuento?	15
38. Si llamo al inspector de edificios, ¿puedo ser desalojado de la propiedad?	16
39. ¿Puede el propietario cobrarme por reparaciones?	16
MUDANZA (SALIDA)	16
40. ¿Tengo que notificar al propietario antes de mudarme?	16
41. Después de avisarle al propietario que me mudo; ¿tengo que pagar los siguientes 30 días de renta?	16
42. ¿Si yo soy víctima de violencia doméstica, acecho o abuso sexual, puedo terminar mi contrato de arrendamiento más rápidamente?	16
43. ¿Si yo he pagado la renta del último mes antes de entrar, ¿tengo que pagar la renta cuando soy una notificación previa de 30 días de que me voy a mudar?	17
44. ¿Puedo mudarme si la unidad que estoy rentando está marcada o es condenada por razones de violaciones a los reglamentos de la ciudad, condado o por violación del código de incendios?	18
45. ¿Debo limpiar la propiedad antes de mudarme?	18
SI EL PROPIETARIO QUIERE DESALOJARLE: EXPULSIÓN	18
46. ¿Puede el propietario expulsarme de la propiedad?	18
47. ¿Qué puedo hacer si el propietario me niega acceso a la propiedad o me corta los servicios de utilidades?	19
48. ¿Qué tiene que hacer el propietario para expulsarme de la propiedad?	19
49. ¿Qué tipos de aviso de expulsión puede dar el propietario?	19
50. ¿Cómo entrega el propietario el aviso de expulsión?	22
51. ¿Qué aviso recibo si mi arrendador convierte mi vivienda en un condominio?	22

52. ¿Puedo ser desalojado por no haber pagado la renta si solamente pago parte d e la renta este mes?	23
53. ¿Puedo ser desalojado si he pagado mi renta?	23
54. ¿Qué ocurre si no me mudo después de recibir un aviso de expulsión?	23
55. ¿Qué ocurre en la primera comparecencia en corte? ¿Qué ocurre si no comparezco?	23
56. ¿Qué ocurre en un juicio de desalojo?	24
57. ¿Puedo ir a la corte de desalojo sin un abogado?	24
58. ¿Puedo ser forzado a abandonar mi hogar si el propietario obtiene una orden de la corte que me obligue a mudarme?	25
59. ¿Si hay un juicio en mi caso de expulsión, y el propietario gana, tengo que pagar rentas atrasadas y gastos legales?	25
60. ¿Si no pago la renta ¿cuánto tiempo tengo para mudarme?.....	25
61. ¿Qué puedo hacer si tengo niños y confronto expulsión?.....	26
RECUPERANDO SU PROPIEDAD.....	26
62. ¿Qué ocurre si dejo mis pertenencias en la propiedad después de desalojar o ser expulsado? ...	26
63. ¿Puede el propietario tomar posesión de mis pertenencias y venderlas para pagar gastos de corte, almacenaje, o renta no pagada?	27
64. ¿Qué puedo hacer si el propietario no me devuelve mi propiedad?	27
65. ¿Qué es propiedad exenta?.....	27
DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS DURANTE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA ...	28
66. ¿Qué derechos tengo si el lugar que estoy rentando se va a ejecución hipotecaria?	28
67. ¿Qué pasa con mi depósito de garantía?	28
EJEMPLOS DE CARTAS Y FORMAS PARA COMUNICARSE CON EL PROPIETARIO... 29	
INVENTARIO Y REPORTE DE CONDICION DE LA PROPIEDAD A ALQUILARSE	34
COMO USAR LA FORMA DE RESPUESTAS DE CARGOS EN UN CASO DE EXPULSIÓN	35
COMO PRESENTAR UN DESAFÍO AL EMBARGO	37
SALARIOS, DINERO Y PROPIEDAD EXENTOS	38
SECCION DE RECURSOS	39

LEYES Y ORGANIZACIONES QUE AYUDAN A LOS CLIENTES

ADVERTENCIA DE LIMITE DE TIEMPO Bajo las leyes federales y estatales, hay límites de tiempo para tomar acción para ejercer sus derechos. La mayoría de las demandas relacionadas con el acuerdo de rentar y el Acta de Inquilino y Propietario de Oregon tiene que ser archivadas (comenzadas en la corte) dentro de un año después del incidente. Puede haber otros límites de tiempo más cortos que se aplican en otros casos. Pregunte a un abogado acerca de los límites de tiempo que se podrían aplicar en el caso suyo.

Acta de Propietario e Inquilino Residencial

1. ¿Protege la ley a los inquilinos?

Sí. Una ley del estado, llamada el Acta de Propietario e Inquilino de Oregon, establece reglas que los propietarios deben seguir. Estas reglas aplican si usted renta un apartamento, una casa o un cuarto para dormir, con muy pocas excepciones.

Las reglas indicadas en este panfleto *no se aplican* en las siguientes excepciones: hospedaje transitorio en un hotel; vivir en un lugar que es parte del edificio donde usted trabaja (como el gerente residente o el conserje); para un comprador, vivir en un lugar dentro de los 90 días antes del cierre de una venta, or para un vendedor, vivir en un lugar dentro de los 90 días después del cierre de una venta; vivir en tierra rentada primariamente para uso agrícola; vivir en ciertas instituciones; vivir en un lugar como usurpador u ocupante ilegal; vivir en un lugar en sus vacaciones por menos de 45 días si tiene otro domicilio; y viviendo en ciertas partes de una estructura funcionó para la ventaja de una organización fraternal o social, de la cual usted es un miembro. Un usurpador es alguien que ocupa un lugar sin recibir permiso ni del propietario ni del inquilino. ORS 90.110

2. ¿Qué ocurre si yo no he discutido de mi arrendamiento con mi propietario?

Con el fin de ser considerado como un inquilino, como mínimo, usted debe haber hecho un contrato de arrendamiento con el propietario en

lo relacionado con los términos y condiciones del uso y ocupación de la vivienda, el cual debe incluir su derecho de ocupar la unidad de vivienda con la exclusión de otros (ORS 90.100(43)). Su propietario es el dueño, el inquilino o sub-inquilino de la unidad de vivienda que usted está rentando, o la persona con autoridad para actuar a nombre de su propietario. ORS 90.100(20)

A falta de un contrato entre usted y el propietario sobre las siguientes materias, su renta se considera un valor de arrendamiento justo y su ocupación se considera que es de mes en mes, y que el inquilino por cualquier mes se puede pagar en su unidad de vivienda al principio del mes o más tarde en el mismo mes. Usted y su propietario tienen todos los derechos y responsabilidades provistas por la ley, excepto cuando se requiere un acuerdo con el fin de que el derecho o la responsabilidad se haga efectiva. ORS 90.220

3. ¿Protegen las leyes de propietarios e inquilinos a las personas que viven en un hotel?

Sí, a menos que el inquilino sea un ocupante transitorio en el hotel. Existe una ocupación transitoria cuando:

- 1) La renta se cobra por día y no se colecciona más que 6 días adelantada; y
- 2) Se provee servicio de camarera y cambio de sábana por lo menos una vez cada 2 días; y
- 3) La persona no ha ocupado el cuarto por más de 30 días; y

Todas las demás personas que viven en un hotel están cubiertas por el Acta de Propietario e Inquilino. ORS 90.100(45)

Discriminación Contra Los Inquilinos

4. ¿Cuáles son mis derechos si yo rento espacio para una casa-bote o una casa-móvil/casa prefabricada?

Inquilinos que rentan terreno para una casa prefabricada (también conocido como una casa-móvil) o una casa-bote y son dueños o están comprando una, tienen más derechos que otros tipos de inquilinos. Por ejemplo: el propietario tiene que darle, por escrito, una lista de quejas 30 días antes de expulsarlo. Si el inquilino corrige los problemas durante los siguientes 30 días, se puede quedar. Pero si vuelve a ocurrir el mismo problema dentro de 6 meses, el dueño puede darle aviso de expulsión de 20 días sin darle la oportunidad de corregir el problema. Otros períodos de tiempo pueden aplicarse si el aviso al propietario está basado en la falta de mantenimiento o reparaciones en su hogar.

Si un parque de casas móviles va a ser cerrado y convertido para un uso diferente, el propietario debe proveerles a los inquilinos un aviso de cierre con 365 días de anticipación a la fecha de cierre. El aviso debe ahora designar la fecha del cierre. El dueño del parque debe pagar \$5,000, \$7,000, o \$9,000 dólares (dependiendo del tamaño de la casa) a cada propietario de casa móvil que sea forzado a mudarse o abandonar su propiedad debido al cierre del parque. Al arrendador no se le permite aumentar la renta durante el periodo de los 365 días de aviso, pero se le permite desalojar a los inquilinos por no pagar la renta durante el periodo del aviso. Para mayor información contacte a una firma de abogados.

Si tales inquilinos no viven en un "parque" para casa-botes o casa-móviles, el dueño los puede expulsar sin ninguna razón con aviso de 180 días.

Hay reglas diferentes para vehículos recreacionales. Si tiene preguntas póngase en contacto con un abogado. ORS 90.630

5. ¿Puede un propietario desalojarme o rehusar rentarme, o tratarme en una manera diferente por mi raza, sexo, color, orientación sexual, religión, estado civil, origen nacional, limitación física o mental, porque tengo un perro guía o por razón de mis ingresos?

Legalmente, no. Si usted cree que el propietario lo trata de manera diferente por una de estas razones, comuníquese con un abogado (vea la Sección de Recursos al final de este folleto), el Consejo de Vivienda Justa de Oregon (Fair Housing Council of Oregon) (1-800-424-3247 o (503) 223-8197, en Portland), o el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development o HUD - 1-800-877-0246.)

Hay una excepción a la regla general indicada arriba: un propietario puede discriminar basado en sexo cuando el propietario alquila un espacio en propia residencia del propietario y todos los inquilinos comparten un cierto espacio común dentro de la residencia (42 USC 3601-3617).

Es ilegal rehusar rentarle a un ciego o a un sordo porque tienen un perro que los asiste. Los propietarios no pueden cobrar rentas o tarifas adicionales por estos perros.

La ley estatal también prohíbe la discriminación en base a la fuente de ingresos, por ejemplo beneficios públicos ("welfare"). Pero, la ley estatal no dice claramente que al propietario se le está prohibido discriminar en contra de los que tienen el subsidio federal tal como el certificado Sección 8. ORS 659A.421

6. Si estoy incapacitado, ¿tiene el propietario la responsabilidad de hacer la vivienda accesible?

Si usted vive en un lugar con subsidio federal (favor de ver pregunta número 10), el propietario tiene que permitir y pagar por cambios a su

vivienda para acomodar en una manera razonable su incapacidad, a menos que hacer esto se le imponga una carga financiera indebida al propietario.

Ejemplos de cambios razonables incluyen asignarle a usted un espacio para estacionamiento cerca de la puerta, instalar una rampa o cambiar una regla.

Propietarios privados, en general, tienen que permitir hacer cambios a la vivienda para acomodar, en una manera razonable, su incapacidad, pero no son requeridos a pagar.

Ponerse en contacto con el Concilio de Vivienda Justa al número que parece en la pregunta número 5 si tiene preguntas tocante a acomodaciones razonables en viviendas rentadas.

7. ¿Puede un propietario rehusar rentarme o tratarme diferente porque tengo niños?

Un propietario no puede rehusar rentarle, desalojarle o darle trato diferente porque tiene niños. Hay unas excepciones para ciertos proyectos de vivienda con subsidio federal: proyectos donde todos los inquilinos son mayores de 62 años y proyectos donde el 80% de los inquilinos son mayores de 55 años, y cuando el propietario renta espacio en su propio domicilio si todos los ocupantes comparten algún espacio común dentro del domicilio. En todos los demás casos, si el propietario discrimina en contra suya por usted tener niños, debe comunicarse con un abogado (vea la Sección de Recursos al final de este folleto) o las organizaciones alistadas bajo la Pregunta 5, arriba.

8. ¿Es posible que el propietario me permita alquilar si soy menor de 18 años?

Sí. Hay un estatuto estatal que dice que si tiene por lo menos 16 años de edad, o si está embarazada con una criatura que vivirá con usted, usted puede entrar en un contrato de alquiler y ser considerada responsable de pagar la renta y los servicios de luz, gas, etc. Bajo algunas circunstancias también es posible que si usted es menor de 16 años puede firmar un contrato de alquiler válido, aunque no esté

embarazada. Bajo las leyes del estado, puede ser legal que el propietario rehúse rentarle a usted debido a su edad. La ley para vivienda es diferente para otros asuntos, como el empleo. Pero algunos ordenanzas municipales prohíben la discriminación debido a la edad.

9. ¿Puede un propietario rehusar rentarme porque un propietario previo trató de desalojarlos del otro lugar?

A veces el propietario de un lugar nuevo que usted quiere rentar se da cuenta mientras evalúa su aplicación de que un propietario previo trató de desalojarlo a través de un proceso en la corte. Si usted ganó su caso en la corte no es legal que un propietario nuevo rehuse rentarle solamente por causa del caso previo. Si el propietario nuevo rehusa rentar a usted por esta razón, usted puede poner una demanda judicial en la corte en contra de él por sus daños directos o \$200, dependiendo cual sea mayor. (Vea la Advertencia de Límite de Tiempo al principio de esta sección del panfleto.) Vea la pregunta 20 para más información tocante la evaluación de su aplicación de renta. ORS 90.390

Vivienda con Subsidio Federal

10. ¿Cuáles derechos tengo si vivo en una vivienda con subsidio federal?

Si vive en un proyecto de la Autoridad de Vivienda o tiene algún otro tipo de vivienda con subsidio federal, tal como el certificado de la Sección 8, las reglas explicadas en este panfleto lo protegen. Usted tiene derechos adicionales en su contrato de arrendamiento, leyes federales, reglas federales y decisiones de las cortes. Se han hecho muchos cambios recientemente en la vivienda con subsidio federal. Es importante obtener información legal hasta la fecha si tiene un problema en una vicon subsidio federal.

En viviendas con subsidio federal, generalmente la renta es 30% a 35% de su salario o la cantidad establecida por el programa de

bienestar social. Se puede requerir que el inquilino pague una renta mínima de \$25 por mes.

Los inquilinos tienen derecho a usar la vivienda federal como si fuera una vivienda privada. Los inquilinos tienen derecho a tener huéspedes. Los propietarios no tienen derecho de hacer intrusión en los asuntos privados del inquilino simplemente porque el inquilino está en una vivienda con subsidio federal.

11. ¿Cómo puedo conseguir a una vivienda federal?

Algunas viviendas con subsidio federal son propiedad de la Autoridad de Vivienda; otras viviendas con subsidio federal son propiedad privada. Usted tiene que llamar a la Autoridad de Vivienda y los gerentes que viven en los edificios que pertenecen a propietarios privados para que lo pongan en la lista de espera. Familias e individuos que tienen ingreso bajo pueden ser calificados. Calificación difiere en cada tipo de vivienda.

Si la Autoridad de Vivienda o el propietario rehusa poner su nombre en la lista de espera, usted puede pedir una audiencia o una conferencia. Si usted cree que: el propietario no tiene una lista de espera; que el propietario no quiere rentarle por cualquier razón; o si usted tiene preguntas acerca de vivienda con subsidio federal, comuníquese con un abogado (vea la Sección de Recursos al final de este folleto).

Servicios de Vivienda Rural (Rural Housing Services, conocido antes como la Administración de Hogar para Agricultores [Farmers Home Administration o FmHa]) o el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (United States Department of Housing and Urban Development, HUD) otorgan préstamos que permiten a las personas con bajo ingreso y limitaciones físicas, comprar viviendas con un abono mínimo y con hipoteca mensual bajo. Llame al Servicios de Vivienda Rural (Rural Housing Services) o el Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). También se puede encontrar esta información en el internet <http://portal.hud.gov>.

Ayuda Propia para los Inquilinos

12. ¿Qué es una unión de inquilinos?

Es un grupo compuesto por dos o más inquilinos que se reúnen informalmente o formalmente para discutir problemas de inquilinos; para firmar peticiones; para expresar la necesidad de reparaciones; para quejarse de la gerencia; para pedir cambios o tomar acción en nombre de los inquilinos. Vea la pregunta 30 para información acerca de represalias contra las uniones de inquilinos.

13. ¿Cómo puede ayudarme la Corte de Demandas Pequeñas?

Usted puede usar la Corte de Demandas Pequeñas cuando el propietario: no le devuelve el depósito al usted mudarse a otro lugar; ilegalmente le destruye su propiedad; no hace las reparaciones que las leyes ordenan; entra en su vivienda sin aviso; ilegalmente desconecta las utilidades; cambia las cerraduras o viola las reglas establecidas en este panfleto. El propietario puede contestar su demanda con una contrademanda por renta no pagada o daños. Es una buena idea hablar con un abogado antes de archivar un caso contra un propietario.

Usted no puede reclamar más de \$7,500 en la Corte de Demandas Pequeñas. La Corte de Demandas Pequeñas no puede ordenar al propietario que haga reparaciones ni que le devuelva sus posesiones: la corte solamente tiene el poder de otorgar dinero por sus daños. Antes de utilizar la Corte de Demandas Pequeñas tiene que enviarle una carta al propietario dándole 10 días para que le pague. Vea los ejemplos de cartas 1 y 7. Cuando usted vaya a la corte tiene que probar su caso. Si es posible, tome fotos y use testigos y copias de cartas que haya enviado o que haya recibido de él. Nota: Cuando un inquilino demanda al dueño por violaciones de la Acta de Propietario e Inquilino Residencial de Oregon ("Oregon Residential Landlord-Tenant Act"), la demanda debe ser registrada dentro del año del incidente. Demandas basadas en otras leyes pueden tener diferentes fechas de vencimiento. ORS 46.405

MUDARSE: EL CONTRATO DE RENTA

14. ¿Qué debo hacer antes de rentar?

Esté seguro que:

- La vivienda sea adecuada a sus necesidades;
- Usted pueda pagar la renta;
- Usted entienda claramente quien va a pagar por la calefacción, electricidad, agua y recogido de basura;
- Usted inspeccione la vivienda y anote por escrito los problemas o irregularidades.
- Usted entienda claramente quien va a pagar por la calefacción, electricidad, agua y recogido de basura;
- Usted inspeccione la vivienda y anote por escrito los problemas o irregularidades.

Usted puede usar el "Inventario y Reporte de Condición de la Propiedad al Alquilar" en la página 34 para que lo ayude a hacer la inspección. Trate de que el propietario esté con usted durante la inspección. Pídale al propietario que firme sus notas o envíe una copia de sus notas al propietario. Tome fotos o trate que otras personas vean los problemas para que usted pueda probar en corte que el problema existía antes de que se mudara a la propiedad.

Si usted descubre después de mudarse que un inspector de edificios le dijo al propietario que no rentara el lugar hasta que las reparaciones fueran hechas, pero las reparaciones no fueron hechas, contacte a una oficina de servicios legales.

15. ¿Qué es un contrato de renta?

Es un contrato oral (hablado) o escrito entre el propietario y el inquilino, y todas las reglas válidas y las regulaciones que establecen los términos y las condiciones relacionadas con el uso de la propiedad al alquilarse. Esto típicamente incluye cuanto va a pagar de renta; la fecha de pago de la renta; donde pagar la renta, y otras condiciones que apliquen al uso de la propiedad. ORS 90.100(34)

El tener un contrato de renta que esté firmado tanto por usted y por su propietario puede ayudarle a usted a probar en corte que su propietario convino con ciertas provisiones que la ley no hubiera podido de otra manera proveer automáticamente. Si usted decide hacer un contrato de renta por escrito, a su propietario se le exige que le de una copia del contrato de renta escrito cuando usted lo firme y de hacer una copia disponible más adelante a un costo no mayor de 25 centavos de dólar por página (o del valor real de los costos de copiado) (ORS 90.305). (Vea la Pregunta 17 para mayor información sobre los contratos escritos de renta por un tiempo de inquilino a término establecido).

16. ¿Debo de tener el contrato de renta y los recibos por escrito?

Sí. Usted debe obtener y guardar documentación escrita cada vez que esto sea para su beneficio para ser capaz de probar posteriormente que las acciones documentadas se llevaron a cabo. Si usted quiere ser capaz de probar que pagó la renta a tiempo, usted debe obtener un recibo que muestre el pago total y a tiempo de la renta (el propietario está obligado a darle a usted un recibo por cualquier pago, si usted se lo solicita (ORS 90.140)). Si usted quiere ser capaz de probar que solicitó reparaciones, debe comunicarse con el propietario por escrito, manteniendo copia de sus cartas. Si usted desea demostrar que usted enviara algo a su propietario cierta fecha, usted debe conseguir un certificado de enviar del correo (diferente que correo certificado). El mantener una copia de su contrato de renta le ayudará a probar en la corte que fue lo que usted y el propietario acordaron.

17. ¿Qué es un contrato de arriendo?

Un contrato de arriendo es un acuerdo de renta válido por un período de tiempo fijo (por ejemplo, un año), a un precio fijo aunque algunos contratos permiten un aumento en la renta cuando es avisado 30 días antes. La mayoría de los contratos de

arriendo permiten su terminación antes de la fecha del fin del contrato en algunas circunstancias. El contrato de arriendo especificará como el inquilino y el propietario pueden terminar el contrato antes de su fecha de termino.

Siempre lea el contrato. Si tiene un contrato de larga duración a un precio fijo, el propietario no puede aumentarle la renta hasta que el contrato termine. Pero en este tipo de contrato, si se muda, tiene que pagar hasta que: el propietario alquile el apartamento a otra persona o hasta que el término de tiempo establecido en el contrato termine. Cada vez que un inquilino termina el contrato de

arrendamiento temprano, el propietario está obligado a tratar de rentar la unidad a otra persona, esto se conoce como la obligación de “mitigar los perjuicios.”

18. ¿Puede el contrato de arriendo renunciar o quitar los derechos del inquilino bajo El Acta Residencial de Propietarios e Inquilinos?

No. Ni el propietario ni el inquilino pueden hacer un acuerdo para renunciar o quitar los derechos dados al inquilino por la ley del estado de Oregon. ORS 90.24

TARIFAS DE APLICACION; DEPOSITOS; RENTA

ADVERTENCIA DE LIMITE DE TIEMPO Bajo las leyes federales y estatales, hay límites de tiempo para tomar acción para ejercer sus derechos. La mayoría de las demandas relacionadas con el acuerdo de rentar y el Acta de Inquilino y Propietario de Oregon tiene que ser archivadas (comenzadas en la corte) dentro de un año después del incidente. Puede haber otros límites de tiempo más cortos que se aplican en otros casos. Pregunte a un abogado acerca de los límites de tiempo que se podrían aplicar en el caso suyo.

19. ¿Cuál es la diferencia entre una tarifa y un depósito de garantía?

Una “**tarifa**” no es un pago reembolsable. Los arrendadores pueden cobrarle una tarifa si usted está retardado en pagar su renta (vea Pregunta 26), si el cheque que le dio al arrendador rebotó, si usted alteró los detectores de humo, si violó las normas relacionadas con las mascotas, si usted terminó el contrato de arrendamiento antes de tiempo, si está demorado en el pago de un servicio público (vea Pregunta 27), si usted falló en limpiar los deshechos de su mascota o si violó las normas sobre estacionamiento y conducción de vehículos. Todas las demás tarifas están prohibidas ahora (ORS 90.302). A un arrendatario se le puede cobrar una tarifa por demora cada vez que paga la renta retardada. Este tipo de tarifas, como la tarifa por demora, deben estar descritas en el contrato de arrendamiento. ORS 90.100(13)

Un “depósito de garantía” es un pago reembolsable que da a liciente al inquilino a cumplir con el contrato de arriendo. ORS 90.100(37)

Si el inquilino cumple con las reglas explicadas en el contrato de arriendo y no daña la unidad de alquiler más allá del desgaste y rasgón ordinario, el propietario tiene que reembolsar el deposito de garantía dentro de 31 días después del fin del contrato. ORS 90.300

Vea las preguntas 21-23 por más información.

20. ¿Cuando encuentro un lugar que quiero rentar, puede el propietario obligarme pagar para aplicar?

No se le puede cobrar una tarifa solamente por poner su nombre en una lista de espera, pero se le pueden cobrar otras tarifas.

Un cargo de calificación del aplicante — es un cargo que cubre el costo de calificar a los aplicantes, tales como comprobar las referencias y reportes de crédito. Se le pueden cobrar estos cargos solo si hay una unidad disponible para alquilar o que pronto se va a desocupar, a menos que haya un acuerdo escrito al respecto. El propietario tiene que darle un recibo por el cargo.

Se le debe dar a usted notificación escrita antes de que se le cobre un cargo de aplicación. Esta notificación debe informarle:

- 1) La cantidad del cargo; y
- 2) Los factores que considerará el propietario para evaluar su aplicación; y
- 3) El proceso que usa el propietario en evaluar su aplicación incluyendo si usa un servicio de consulta; y
- 4) Que usted tiene el derecho de enviar una declaración por escrita si piensa que la información tocante a su crédito que recibió el propietario tocante a su caso no está correcta

El propietario debe de darle una estimación del número de otras personas que aplicaron antes de usted por unidades habitacionales del mismo tamaño que quiere usted. Esa información le puede ayudar a decidir si vale la pena aplicar.

Si el propietario no le alquila en razón de la información que ha recibido del servicio de consulta o de la agencia de reporte de crédito, el propietario está obligado a decirle así. Estas reglas se aplican aunque no se le haya cobrado un cargo de aplicación. (En adición, si el propietario le cobra a usted una suma de dinero por la aplicación y usted es rechazado o si usted solicita por escrito la razón del rechazo, el propietario debe proveerle rápidamente unas o más razones para su rechazo (ORS 90.304)).

Si el propietario no hace una calificación del aplicante después de que usted ha pagado un pago de aplicación — ya sea porque la unidad se ha alquilado previamente a otro — se le debe reembolsar su dinero dentro de un tiempo razonable.

Si el propietario le cobra un pago de aplicación sin seguir estas reglas, usted puede demandar al propietario por el valor del pago más \$100. Vea la pregunta 13 si desea llevar el caso a la corte de demandas pequeñas. ORS 90.295

Un depósito para reservar la vivienda — es una tarifa pagada antes de contratar un acuerdo de rentar para que el propietario reserve la vivienda (no la rente a otra persona). Tiene que haber un acuerdo escrito que describa cuando se le debe devolver el depósito al inquilino y cuando se lo puede retener el propietario.

Si después el inquilino y el propietario contratan un acuerdo de rentar, el propietario tiene que devolver el depósito - ya sea dar un reembolso al inquilino o creditar la cuenta del inquilino. Si el inquilino no toma los pasos necesarios para contratar el acuerdo de rentar, el propietario puede quedarse con el depósito. Si el propietario no toma los pasos necesarios para contratar el acuerdo de rentar, el depósito ha de ser reembolsado dentro de cuatro días. Si el propietario cobra un depósito sin seguir estas reglas, el inquilino puede demandar al propietario por la suma del depósito más \$100. (Vea la Advertencia de Límite de Tiempo a principios de esta sección del folleto.) ORS 90.297(2)

21. ¿Puede el propietario obligarme a pagar un depósito?

Sí. El propietario puede obligarlo a pagar un depósito de garantía. (Pero si usted alquila semanalmente, no se le puede cobrar estos depósitos [ORS 90.100(48)]). Usted puede llegar a un acuerdo con el propietario referente a la cantidad del depósito. Algunos propietarios le permiten hacer varios pagos, en vez de uno, hasta que pague el total del depósito.

Ya cuando usted se ha mudado, sin su permiso el propietario no le puede cobrar un depósito de garantía, cobrarle un nuevo depósito ni aumentar su depósito que ya pagó durante el primer año de su arreglo de ocupación. Después del primer año, un propietario le puede cobrar a aumentar el depósito, pero debe de darle por lo menos 3 meses para pagarlo.

Si usted pagó por un depósito reembolsable, el propietario tiene que devolverle el depósito cuando usted se muda si: deja la propiedad en buen estado, le da al propietario la noticia requerida, paga la renta, entrega las llaves, y cumple con otras reglas explicadas en su contrato de arriendo. La única excepción a esto, es que el arrendador puede deducir de su depósito el costo de la limpieza profesional de la alfombra. Cuando usted pague el depósito, pida un recibo que muestre que usted pagó un “depósito de garantía”. Repase: el recibo, el anuncio de renta, el cheque cancelado y otros documentos que usted pueda tener y que indiquen que el depósito fue descrito claramente como un “depósito de garantía” y no una “tarifa”. ORS 90.300

Cuando al principio usted alquila un lugar, el propietario puede requerir que pague la renta por adelantado. (ORS 90.100(22)) Vea la pregunta 43 para más información.

22. ¿Puedo obtener interés en el depósito de la renta?

La ley del estado de Oregon no requiere a los propietarios que paguen interés, pero se puede preguntar a su propietario para ver si lo pagará.

23. ¿Qué pasa si el propietario no me devuelve el depósito de garantía?

Dentro de los 31 días después de que usted se muda y devuelve sus llaves, el propietario debe devolverle todo su depósito o notificarle por escrito la razón por la cual no se lo devuelve. Si su propietario no le regresa la cantidad correcta de dinero o no le da una explicación por escrito, usted puede demandarlo y pedir por el doble del dinero que ha sido retenido indebidamente. ORS 90.300

Si el propietario le devuelve solo parte del depósito, usted puede cobrar el cheque, pero aún puede demandarlo por el resto del dinero si usted piensa que se la debe. Sin embargo debe estar preparado a defenderse en caso de una contra-demanda si el propietario piensa que le debe más dinero por daños a la propiedad. Vea pregunta 13 para información sobre la corte de demandas pequeñas; vea la Advertencia de Límite de Tiempo

a principios de esta sección del folleto. Si el propietario ha escrito “pago completo” o “acto de conciliación” (“full settlement” o “accord and satisfaction” en inglés) al revés de su cheque, debe de consultar con un abogado antes de cobrar el cheque.

Lea las preguntas 40 a 45 para información de que hacer cuando se muda para mejorar su oportunidad de reembolso de su depósito. (Vea la carta de ejemplo 7.)

24. ¿Qué pasa si el lugar que alquilo cambia de dueño?

Algunas veces un propietario vende una propiedad que esta rentada. Tanto el inquilino como el nuevo propietario deben atenerse a los términos del contrato de alquiler original. El nuevo propietario tiene que reembolsar el depósito a los inquilinos cuando ellos se muden de la propiedad, aunque el nuevo dueño no haya recibido el dinero del depósito del dueño anterior. El nuevo propietario tiene que hacer reparaciones y seguir las reglas expresadas en este panfleto.

25. ¿Puede el propietario aumentar la renta después de mudarme?

Sí, a menos que tenga un contrato que establezca el precio de la renta por un tiempo determinado, se puede aumentar la renta con un aviso por escrito de 30 días en un arreglo de ocupación de mes a mes y un aviso de 7 días en un arreglo de ocupación de semana a semana (ORS 90.220). De otra manera el propietario puede aumentarle la renta, siempre y cuando le notifique 30 días antes de que el aumento empiece. (Si su renta corre semanalmente, puede ser aumentada con una notificación escrita de siete días.) Si usted prefiere mudarse antes de pagar la nueva renta, debe dar aviso (30 días si renta mensualmente; 10 días si renta semanalmente) para terminar su renta y mudarse antes de que la nueva renta sea efectiva. (ORS 90.497) Vea pregunta 40 por información de cómo dar una notificación. Asimismo también, si usted siente que el aumento de renta ha sido una medida de vengarse contra usted, mire la pregunta 30.

26. ¿Puede un propietario cobrar cargos por atrasos en el pago de la renta?

Sí; si está escrito en el contrato de renta que cargos por atrasos pueden ser cobrados. Vea la Pregunta 19 por las tarifas que los arrendadores tienen permitido cobrarle a usted. Pero el propietario no puede cobrarle un cargo por atraso si usted paga la renta antes de medianoche en el cuarto día del periodo de renta. (Eso es medianoche del cuarto día del mes si se le debe la renta el primer día del mes: un contrato de arriendo no puede hacer que se le deba la renta antes del primer día del *ese* mes.)

Hay tres tipos de cargos por atraso. El acuerdo de rentar tiene que designar el tipo, y la cantidad de cargo por atraso y cuando se puede cobrarlo. El propietario puede cambiar el tipo de cargo por atraso que cobra al mandarle al inquilino una notificación con 30 días de anticipo.

Un cargo por atraso por el período de rentar: una suma razonable fijada que se cobra una vez por el mes en que la renta está atrasada. ("Razonable" quiere decir una suma que está dentro del alcance de los cobros que cobran los propietarios en esa área geográfica.)

Un cargo por atraso por día: Un cargo diario que no puede ser más que 6% del cargo por atraso mensual razonable descrito en (1), arriba.

Un cargo por atraso por un período de cinco días: un cargo que es 5% de la renta, cobrado una vez por cada período de cinco días en que la renta está atrasada.

Las sumas debidas por cargos por atraso por día y cargos por atraso por un período de cinco días no pueden seguir aumentándose después del fin del mes en un contrato de ocupación de mes a mes. Sin embargo el propietario puede cobrarle a usted interés simple si usted no paga la sanción por demora en el pago, en el momento en que ésta es impuesta.

Un inquilino que falla en pagar un cargo por atraso no puede ser expulsado con un aviso de no

pagar la renta. Un inquilino que recibe un aviso de 72 horas o 144 horas por no pagar la renta, puede evitar la expulsión al pagar solo la renta y no el cobro por atraso durante el período de aviso. El propietario no puede sustraer el cobro por atraso del pago de la renta y decir que todavía se debe renta. (Los inquilinos que no han pagado los cobros por atraso *sí pueden* ser expulsados con un aviso de 30 días, aun si toda la renta ha sido pagada. Vea la pregunta 49, Aviso por Causa)

27. ¿Puede el propietario cobrarme tarifas por servicios de utilidades u otros servicios?

Si al propietario se le cobra directamente por servicios públicos de su unidad o de las áreas comunes, el propietario puede cobrarle a usted por estos servicios si el contrato de arrendamiento por escrito lo permite. Ejemplos de utilidades o servicios son: la electricidad, el gas natural o propano líquido, agua, calefacción, aire acondicionado, cable, servicio de alcantarillado, y la colección de la basura. Por servicios de video, como cable o el acceso al internet, un propietario le puede cobrar hasta 10% más allá de su costo, si el costo total no es más de lo que pagaría el inquilino si fuera a recibir el servicio directamente. (Esta regla aplica a los nuevos inquilinos que firmaron contratos de arriendo después del 23 de Octubre de 1999.) Si el contrato de arriendo no dice cómo la cantidad cobrada al inquilino fue calculada, el inquilino puede obtener una copia de la cuenta del propietario antes de pagar la cuota.

Un inquilino quien falla en pagar por servicios de utilidades u otros servicios no puede ser desalojado por medio de un aviso de no-pago de renta. Un inquilino quien recibe un aviso de 72 horas o 144 horas por no pagar la renta puede prevenir el desalojo si paga unicamente la renta y no el cobro de utilidad durante el período del aviso. (Un propietario no puede reducir el cobro de este pago de renta y luego decir que todavía falta dinero para la renta.) Inquilinos quienes no han pagado el cobro de utilidad *si* pueden ser desalojados por medio de un aviso de 30 días, incluso si toda la *renta* ha sido pagada. (Vea la pregunta 49, Aviso por Causa).

ORS 90.315

28. ¿Qué puedo hacer por cuentas de servicios utilitarios que yo no debo?

Antes de mudarse. Si usted no puede obtener conexión de servicios utilitarios porque el inquilino anterior o el propietario no pagaron sus cuentas, usted puede: 1) pagar la cuenta y descontarla de su renta, 2) llegar a un acuerdo con el propietario de cómo se pagará la cuenta, o 3) terminar inmediatamente la ocupación, diciéndole al propietario qué es lo que pasó y explicándole que usted no se quedará con la unidad habitacional: el propietario tiene 4 días para devolverle la renta que pagó y su depósito de seguridad. Si el contrato de arrendamiento es terminado y el propietario falla en devolverle el dinero que le debe, usted tiene derecho al doble de la cantidad que ha sido retenida indebidamente. (Vea la Advertencia del Tiempo Límite al principio de esta sección.)

¡USTED NO DEBE RETENER LA RENTA A MENOS QUE SE LO HAYA ACONSEJADO UN OFICIAL DE LA LEY! (Ve a la Sección de Recursos al final de este folleto)

Después de mudarse. Si usted no puede conseguir servicio porque el inquilino anterior o el propietario no pagaron las cuentas para la luz, gas, etc., o si sus servicios utilitarios son desconectados

porque el propietario que tenía que pagarlos no los pagó, usted puede: 1) pagar la cuenta y deducirla de su renta, o 2) darle una notificación verbal o escrita de 72 horas al propietario, y si los servicios no son restablecidos dentro de 72 horas, usted puede mudarse. Si los servicios no son restaurados, y usted se muda, el propietario debe devolverle su renta y su depósito dentro de 4 días. Si se termina el contrato de arrendamiento, usted también puede demandarlo por la compensación por el daño que usted sufrió como resultado de no tener servicios públicos y si el propietario falla en devolverle el dinero que le debe, usted tiene el derecho al doble de la cantidad retenida indebidamente. (Vea la Advertencia del Tiempo Límite al principio de esta sección.) También usted puede ir a corte para pedir una orden requiere al propietario girar las utilidades traseras si el propietario tenía acordó pagar la cuenta y no pagó. (Vea la pregunta 47.)

¡USTED NO DEBE RETENER LA RENTA A MENOS QUE SE LO HAYA ACONSEJADO UN OFICIAL DE LA LEY! (Ve a la Sección de Recursos al final de este folleto) ORS 90.315

Si su propietario ha causado o a tratado de negarle a usted acceso a un “servicio esencial,” el cual puede incluir servicios tales como calefacción y agua, usted puede tener derechos adicionales o diferentes (Vea la pregunta 33 por detalles).

DERECHOS DE ENTRADA: REPRESALIA

ADVERTENCIA DE LIMITE DE TIEMPO

Bajo las leyes federales y estatales, hay límites de tiempo para tomar acción para ejercer sus derechos. La mayoría de las demandas relacionadas con el acuerdo de rentar y el Acta de Inquilino y Propietario de Oregon tiene que ser archivadas (comenzadas en la corte) dentro de un año después del incidente. Puede haber otros límites de tiempo más cortos que se aplican en otros casos. Pregunte a un abogado acerca de los límites de tiempo que se podrían aplicar en el caso suyo.

29. ¿Tiene el propietario derecho de entrada en la propiedad rentada?

Sí, en horas razonables y con frecuencia razonables. Pero el propietario debe tener un propósito razonable, tal como inspeccionar la unidad de vivienda, o proveer los servicios

necesarios o acordados, y debe darle a usted una aviso verbal o escrito con 24 horas de anticipación antes de entrar, con algunas pocas excepciones. El propietario no necesita dar aviso verbal con 24 horas de anticipación antes de entrar a su vivienda o a su jardín si el propietario esta:

- Fijando en su puerta un aviso legalmente permitido o requerido (el propietario puede solo entrar al jardín por esta razón, no a su casa.); o
- Llevando a cabo el arreglo del jardín que de acuerdo con el contrato de arrendamiento el propietario debe hacer (el propietario puede solo entrar al jardín por esta razón, no a su casa.); o
- Respondiendo a una emergencia en cualquier momento, el cual puede incluir la reparación de un problema que puede causar daños serios en las instalaciones si no se arregla inmediatamente (el propietario debe notificar al inquilino acerca del ingreso dentro de las 24 horas siguientes al ingreso); o
- Ingresando con el permiso del inquilino, en caso de una entrada específica.; o
- Respondiendo a una solicitud por escrito del inquilino sobre reparaciones, y ya sea entrando durante horas razonables, o si el inquilino ha especificado horas permitidas y razonables para el ingreso en su solicitud escrita, entrando dentro de estos tiempos específicos. Sin embargo el propietario debe iniciar las reparaciones dentro de los siete días siguientes a la solicitud escrita del inquilino para poder entrar sin dar aviso, y puede continuar entrando sin dar aviso con el fin de completar esas reparaciones, siempre y cuando el propietario está haciendo todos los esfuerzos razonables para completar estas reparaciones en un tiempo razonable.; o
- Mostrando la propiedad a un posible comprador en horas razonables, pero solo si el propietario y el inquilino han firmado un acuerdo escrito que permita esto, el cual es separado del contrato de arrendamiento, y que entró en efecto mientras el propietario estaba tratando de vender la propiedad activamente.; o
- El propietario puede igualmente entrar en la propiedad en casos que envuelvan una orden de la corte, un requerimiento de una agencia gubernamental, o su abandono de la propiedad.

Usted tiene el derecho de negarle la entrada al propietario por buenas razones: usted tiene que decirle al propietario las razones antes del tiempo cuando intenta entrar. Los inquilinos pueden ser expulsados por negarle entrada si no es razonable.

Si el propietario entra en la propiedad sin seguir estas reglas, el inquilino puede tomar acción legal y pedir compensación por daños ocasionados por la entrada o un mes de renta, (o una semana de renta para los que rentan de semana a semana) la cantidad que sea mayor. (Vea la Advertencia de Límite de Tiempo a principios de esta sección del folleto.)

ORS 90.322

30. ¿Puede el propietario tomar represalias después de que mi queja de la necesidad de reparaciones?

Un propietario no puede legalmente tomar represalias tales como aumentarle la renta; eliminar servicios; presentar un aviso de desalojo; amenazar con desalojo; o hacer una petición de desalojo, después que un inquilino:

- Se queje al propietario de la necesidad de reparaciones o por violación del contrato de renta; o
- Se queje a agencias que hagan cumplir con los códigos; o
- Organice o se una a una unión de inquilinos; o
- Testifique en contra del propietario en corte; o
- Haya ganado un caso de desalojo (FED) durante los últimos 6 meses a menos que haya ganado por una technicalidad; o
- Haga o diga algo para poder afirmar sus derechos bajo cualquier ley.

Inquilinos pueden tomar acción legal si son sujetos a represalias y pueden pedir que se les dé doble la cantidad actual de los daños o hasta dos meses de renta, lo que sea mayor. Represalia es usualmente una defensa si usted ha recibido un aviso de 30 días, sin justificación si se puede probar que el aviso fue dado en represalia. Pero en algunos casos, la represalia no va a evitar que lo expulsen si usted debía renta cuando el aviso le fué entregado; si las violaciones de los códigos fueron

causadas por inquilinos o sus huéspedes; si usted se quejó repetidamente o uso el acoso como una manera de quejarse o si las reparaciones necesarias para cumplir con los códigos no se pueden hacer a menos que el inquilino sea forzado a mudarse. Comuníquese con un abogado antes de archivar

una demanda o defensa por represalia porque la represalia puede ser un asunto complicado. Es probable que el propietario le dará una explicación por el aviso que no tiene que ver con represalias. (Vea la Advertencia de Límite de Tiempo a principios de esta sección del folleto.) ORS 90.385

OBLIGACION DE LAS REPARACIONES

ADVERTENCIA DE LIMITE DE TIEMPO

Bajo las leyes federales y estatales, hay límites de tiempo para tomar acción para ejercer sus derechos. La mayoría de las demandas relacionadas con el acuerdo de rentar y el Acta de Inquilino y Propietario de Oregon tiene que ser archivadas (comenzadas en la corte) dentro de un año después del incidente. Puede haber otros límites de tiempo más cortos que se aplican en otros casos. Pregunte a un abogado acerca de los límites de tiempo que se podrían aplicar en el caso suyo.

31. ¿Tiene el propietario que hacer reparaciones?

Sí. El propietario tiene que mantener su propiedad y las áreas comunes siempre en buen estado. Esto quiere decir que a la unidad no debe, substancialmente, faltarle lo siguiente:

- 1) Protección efectiva contra el clima; debe ser a prueba de agua;
- 2) Un sistema de tubería apropiado y en funcionamiento;
- 3) Un suministro de agua bajo el control del inquilino que es capaz de producir agua alcantarillado apropiado, y en la medida en que el propietario pueda controlarlo, mantenido de forma que trabaje en forma apropiada y provea agua segura para tomar;
- 4) Instalaciones de calefacción adecuadas;
- 5) Alumbrado eléctrico e instalaciones eléctricas;
- 6) Los detectores de humos instalados y que trabajan cuando usted se mueve adentro (pero los inquilinos deben probarles cada 6 meses, substituyen las baterías cuando están necesitados, y dan el aviso escrito al propietario si los detectores están quebrados);
- 7) Seguridad de riesgos de incendios;
- 8) Aire acondicionado y utensilios eléctricos tienen que estar en buen estado si son proveídos por el propietario;
- 9) Las llaves, las cerraduras de las puertas y ventanas, tienen que operar correctamente;
- 10) No puede haber basura ni roedores en la vivienda o en las áreas comunes que rodean la vivienda o el edificio desde entras a habitar y durante el transcurso de tenencia;
- 11) Tienen que tener servicio de colección de basura, latones y recipientes de contención de basura, a menos que hay una ordenanza municipal que no lo requiere.
- 12) Plomería adecuada; calefacción y equipo eléctrico, mantenidos en buen estado;
- 13) Las paredes, el piso, el techo y las escaleras tienen que estar en buen estado;
- 14) Cuando se mude en la vivienda, ésta tiene que estar en buen estado;
- 15) Las áreas que están bajo el control del propietario, tienen que estar libre de peligro para que se le dé su uso normal y esperado.

El propietario y el inquilino pueden acordar por escrito que el inquilino puede hacer cierto tipo de

reparaciones, siempre y cuándo el acuerdo no sea un atentado de parte del propietario, para evadir su responsabilidad con las reparaciones. Este acuerdo tiene que establecer la cantidad de pago por reparaciones, y tiene que ser una cantidad justa.

ORS 90.320

32. ¿Qué puedo hacer si el propietario no hace reparaciones en la propiedad que yo rento?

Pídale al propietario que haga reparaciones. Si se rehusa, escríbale una carta pidiendo que haga las reparaciones. Guarde una copia de la carta. Refiérase a carta numero 1 en la sección de ejemplos. Si el propietario no responde a su carta, llame a un abogado para pedir consejo acerca de cual debe ser su próximo paso, tal como llamar a los inspectores de edificios, los inspectores de salud, o la mediación de vecindario. En una emergencia, así como plomería rota o calefacción que no funciona, llame a un abogado inmediatamente.

Usted puede tomar una acción legal en contra del propietario, en la Corte de Distrito y pedir que se ordene al propietario que haga las reparaciones. Si usted le ha dado un aviso al propietario de la necesidad de hacer reparaciones y si el problema *no* fue causado por usted u otra persona (aparte del propietario), usted puede demandar al propietario por daños para que le compense por daños a su propiedad; daños por devaluación de la renta; honorarios de su abogado y gastos de la corte. Le aconsejamos que ocupe un abogado para este tipo de caso.

Usted puede tomar acción legal en contra del propietario en la Corte de Demandas Pequeñas y pedir que se le recompense con dinero. Usted no puede obtener una orden para reparaciones en la Corte de Demandas Pequeñas. Cuando usted demanda al propietario por dinero, esté seguro de pedir todo el dinero que usted cree que debe de recibir. Usted puede demandar dinero porque el propietario no hizo las reparaciones necesarias que actuó negligentemente y usted sufrió daños o destrucción de su propiedad y ropa. Usted puede demandar dinero porque el valor de la propiedad era menos cada mes debido a la necesidad de reparaciones. (Por ejemplo: Si en una casa de cuatro dormitorios usted puede usar solamente

dos, debido a goteras en el techo, usted puede decir que solamente podía usar el 50% del valor de la renta. Como solo puede usar la mitad del apartamento usted debe de pagar la mitad de la renta hasta que se hagan reparaciones). También, usted puede demandar dinero por gastos médicos, tiempo de trabajo perdido, aumento en la cuenta de la calefacción y otros gastos ocasionados porque el propietario no hizo las reparaciones. Vea la pregunta 13; vea la Advertencia de Límite de Tiempo a principios de esta sección del folleto.

33. ¿Qué puedo hacer si mi propietario falla en proveerme un servicio esencial?

Un “servicio esencial” significa calefacción, plomería, agua corriente caliente y fría, gas, electricidad, luces, cerraduras para las puertas exteriores, pestillos para las ventanas, y cualquier electrodoméstico para cocinar o refrigerador suministrado o que requiera ser suministrado por el propietario. Un “servicio esencial” también incluye cualquier otro servicio que el propietario está obligado a proveer debido a los requisitos de habitabilidad (Vea la Pregunta 31) o por el contrato de arrendamiento, en donde al fallar en proveerlos crea un amenaza seria para la salud, seguridad o la propiedad del inquilino, o haga que la unidad arrendada no sea apta para vivir en ella (ORS 90.100(10)).

Si el propietario falla en proveer un “servicio esencial” y usted le ha dado al propietario un aviso por escrito diciendo tanto que el propietario ha fallado en proveer un “servicio esencial” como que usted tiene que tomar ciertas acciones como resultado de esto (Vea la Carta Ejemplo 3), y además usted le ha provisto al propietario acceso y tiempo razonable para arreglar el problema, entonces usted tiene varias opciones.

- Usted puede obtener cantidades razonables del servicio esencial durante el tiempo en que el propietario ha fallado en proveerle el servicio, y deducir el costo de la renta. (**¡USTED NO DEBE RETENER LA RENTA A MENOS QUE SE LO HAYA ACONSEJADO UNA OFICINA DE LA LEY!**)
- Usted puede obtener compensación por el daño causado por la falla en proveer un servicio esencial, basado en cuanto menos la

renta de la unidad valdría al momento de la violación por parte del propietario.

- Si la falla en proveer un servicio esencial hace que la unidad de vivienda sea insegura o no apta para vivir en ella, usted no está obligado a pagar la renta por el periodo de tiempo en que el propietario falló en proveerle este servicio. Usted puede además buscar la compensación por parte del propietario por el costo justo de vivienda comparable;
- Si la falla del propietario en proveer el servicio esencial presenta una amenaza inminente y seria para su salud, seguridad o para su propiedad, entonces usted le puede dar al propietario un aviso por escrito que usted se va a mudar en 48 horas a menos que el problema sea arreglado durante ese tiempo (Vea la Carta Ejemplo 6). ORS 90.365

También el ilegal que el propietario disminuya intencionalmente un servicio esencial de su unidad de vivienda, intente seriamente en hacerlo, o amenace seriamente contra la ley el hacerlo por medio de causar una interrupción de un servicio esencial. Si el propietario hace ésto, usted tiene el derecho de terminar el contrato de arrendamiento, usted también tiene el derecho de obtener una orden de la corte requiriéndole al propietario que restablezca el/los servicio/s esencial/es, y usted tiene el derecho de demandar por el valor de dos meses de renta o por el doble de la suma de los daños realmente causados por haberse cortado los servicios esenciales, la suma que sea mayor. Si usted termina el contrato de arrendamiento, el propietario está obligado a devolverle a usted toda la renta prepagada y los depósitos de seguridad. ORS 90.375 (Vea la pregunta 28 para mayor información en situaciones en las cuales usted no puede obtener un servicio público.)

34. ¿Si yo soy víctima de violencia doméstica, abuso sexual, de violencia en relaciones afectivas , o acecho, puedo solicitar que cambien mis cerraduras?

(Nota: En cualquier lugar donde este folleto se refiera a “víctimas de violencia doméstica, abuso sexual, y/o acecho”, las víctimas de violencia en relaciones afectivas están igualmente incluidas.)

Si usted es víctima de violencia doméstica, de violencia en relaciones afectivas, abuso sexual, o acecho, usted puede solicitarle a su propietario que cambie sus cerraduras. Usted no es responsable por el costo de los cambios de las cerraduras. Usted *no* está obligado a proveer evidencia que ha sido víctima de violencia doméstica, abuso sexual, de violencia en relaciones afectivas, o acecho. Si el propietario falla en actuar rápidamente, usted puede cambiar las cerraduras sin el permiso del propietario. Si el autor de la violencia doméstica, el abuso sexual, o acecho es su co-inquilino, usted debe darle al propietario copia de la orden de restricción firmada por un juez, antes que el propietario pueda cambiar sus cerraduras. El autor, quien era un co-inquilino, permanece responsable conjuntamente con los otros inquilinos por la renta o los daños causados a la unidad de vivienda causados antes que el autor fuera excluido de la unidad de vivienda. ORS 90.459

35. ¿Puedo retener el pago de la renta si no se reparan?

Primero, siga los pasos indicados en Pregunta 32, inclusive pedir que se hagan reparaciones, escribir una carta al propietario, y llamar a un inspector. Si no tiene éxito, es legal para un inquilino retener toda o parte de la renta para forzar las reparaciones requerido legalmente cuando existe una necesidad grave para reparaciones y el propietario rehúsa hacerlas. **¡NO DEBE RETENER LA RENTA HASTA QUE HAYA SIDO AVISADO HACERLO POR UN ABOGADO!** (Vea la Sección de Recursos al final de este folleto.)

Si usted decide retener el pago de la renta, usted debe de retener menos de la cantidad completa de la renta. Decida cual es la cantidad correcta que debe de retener para hacer las reparaciones. **¡NO DEBE RETENER LA RENTA HASTA QUE HAYA SIDO AVISADO HACERLO POR UN ABOGADO!**

¡SI USTED RETIENE EL PAGO DE LA RENTA; GUARDE EL DINERO, NO LO GASTE! PONGA EL DINERO EN UNA CUENTA BAJO LA CUSTODIA DE SU ABOGADO O ABRA UNA CUENTA EN EL BANCO!

Cuando el propietario lo demande, la corte por no pagar la renta le puede ordenar que pague a la corte el dinero retenido. Si el propietario no hace las reparaciones y la renta se vence de nuevo, mientras usted espera, deposite el dinero de la renta en la cuenta bajo la custodia de su abogado o en la cuenta de banco. Haga ésto el día que normalmente pagaría la renta y obtenga un recibo.

Si usted retiene el pago de la renta, casi todos los propietarios le darán un aviso de no pagar la renta de 72 horas O un aviso de 144 horas y presentarán en corte un caso de expulsión en contra suya. Si el propietario presenta un caso de expulsión en su contra, esto puede aparecer en su récord de crédito, gane o pierda el caso. (Tiene derecho de disputar algún error en su récord de crédito.) Cuando el propietario presente el caso de expulsión en contra suya, usted tiene que estar listo para pagar la renta en corte. Prepare su respuesta describiendo la seriedad y la necesidad de las reparaciones y pruebe en corte que el propietario no hizo las reparaciones después de que usted le dio aviso. **¡NO DEBE RETENER LA RENTA A MENOS QUE LE ASESORE UN ABOGADO!**

Algunas veces el inquilino pierde el caso en corte después de retener la renta.

Si usted decide retener el pago de la renta, debe pedirle a su abogado que envíe una carta de demand similar a la carta en el Ejemplo 5. El abogado puede pedir que usted mismo envíe la carta. **EL INQUILINO DEBE DE AVISAR AL PROPIETARIO DE LAS RAZONES POR RETENER LA RENTA ANTES DE QUE EL PROPIETARIO ARCHIVE EL CASO DE EXPULSION, CONOCIDO COMO UN "FED," EN LA CORTE.** ORS 90.370

36. ¿Puedo emplear a aúna persona para que haga las reparaciones y descontar el costo de la reparación del próximo pago de la renta?

Sí, si las reparaciones pueden ser hechas con menos de \$300 dólares. Usted debe demandar la reparación en la forma descrita en la Pregunta 32. No haga reparaciones ni descuento de la renta antes de hablar con un abogado.

NORMALMENTE ACONSEJAMOS A NUESTROS CLIENTES QUE NO HAGAN LA REPARACION NI DESCUENTEN DE LA RENTA A MENOS QUE ESTE DE ACUERDO ANTICIPADAMENTE A QUE SE HAGAN REPARACIONES Y DESCUENTOS.

Si usted decide hacer la reparación y deducirla de la renta tiene que seguir las siguientes reglas:

- 1) Tiene que notificar, por escrito, al propietario antes de hacer una reparación. Usted le debe dar al arrendador un aviso por escrito siete días antes que usted termine el trabajo. (Vea la Carta de Ejemplo 2). Trate de hacer que el propietario haga la reparación o que permita que usted la haga. ¡Siempre guarde copias de las cartas!
- 2) El costo total de las reparaciones no puede ser más de \$300.
- 3) El problema que necesita corrección no puede haber sido causado por el inquilino, su familia o un huésped.
- 4) El trabajo tiene que ser hecho profesionalmente y al costo más bajo posible. Si la persona que usted empleó para hacer la reparación causa daños a la propiedad, el propietario puede pedir que sea usted quien pague. El Propietario puede especificar a la persona que usted necesita contratador para hacer las reparaciones. ORS 90.368

37. ¿Hay algún riesgo si uso la ley de reparación y descuento?

Sí. Tiene que seguir las reglas en la pregunta 35. El propietario puede tratar de expulsarlo por no pagar renta completa y puede demandar cobro de la renta no pagada si no sigue todas las reglas. Si el propietario presenta un caso de expulsión esto podría aparecer en su récord de crédito aunque usted gane el caso en corte. (Tiene el derecho de disputar algún error en su récord de crédito.)

38. ¿Si llamo al inspector de edificios, puedo ser desalojado de la propiedad?

El propietario no puede, legalmente, desalojarse en venganza porque usted llamó al inspector de edificios. Pero usted tendrá que ir a la corte para probar que ésta es la razón de la expulsión. El inspector de edificios puede obligarlo a mudarse si

la vivienda está en condiciones peligrosas, pero esto no pasa a menudo. ORS 90.385

39. ¿Puede el propietario cobrarme por reparaciones?

Sí. Si usted causa el daño a las premisas que está más allá de desgaste y de rasgón normal.

MUDANZA (SALIDA)

**ADVERTENCIA
DE LIMITE DE
TIEMPO**

Bajo las leyes federales y estatales, hay límites de tiempo para tomar acción para ejercer sus derechos. La mayoría de las demandas relacionadas con el acuerdo de rentar y el Acta de Inquilino y Propietario de Oregon tiene que ser archivadas (comenzadas en la corte) dentro de un año después del incidente. Puede haber otros límites de tiempo más cortos que se aplican en otros casos. Pregunte a un abogado acerca de los límites de tiempo que se podrían aplicar en el caso suyo.

40. ¿Tengo que notificar al propietario antes de mudarme?

Para todos los avisos se envíen, agregue unos 3 días adicionales para calcular cuando el aviso entrará efecto. ORS 90.150(3)

Si usted renta **mensualmente**, tiene que notificar al propietario, por escrito, 30 días antes de mudarse. Usted puede presentar el aviso en persona o lo puede enviar por correo. Si el contrato de renta le permite poner el aviso en la pared, usted puede ponerlo en la pared y enviarlo por correo 30 días antes del termino (33 días si solo envía por correo). (Vea la carta de ejemplo número 5). Usted no necesita una razón para terminar la tenencia.

Si usted renta **semanalmente**, tiene que notificar por escrito al propietario, por lo menos 10 días (13 días si usa el correo y no se pone el aviso en la pared) antes de mudarse. Usted puede dar el aviso en cualquier día del mes, no tiene que esperar por el día que vence la renta o el primer día del mes.

Si usted tiene un contrato de renta, léalo para que esté seguro de que tiene que dar aviso por escrito antes de mudarse. ORS 90.427

41. Después de avisarle al propietario que me mudo ¿tengo que pagar los siguientes 30 días de renta?

Sí, aunque se mude antes de que los 30 días se venzan, a menos que el propietario esté de acuerdo de que se mude antes de los 30 días sin tener que pagar la diferencia. Si usted no paga, el propietario probablemente descontará la renta de su depósito y puede demandarlo en la Corte de Demandas Pequeñas. Si usted se muda antes de los 30 días, el propietario tiene que hacer un esfuerzo razonable para encontrar un nuevo inquilino. Esto es conocido como la obligación “mitigar los daños.” Usted no tiene que pagar el alquiler para tiempo que un nuevo inquilino vive en la unidad. ORS 90.427

42. ¿Si yo soy víctima de violencia doméstica, de violencia en relaciones afectivas, acoso o abuso sexual, puedo terminar mi contrato de arrendamiento más rápidamente?

Sí, usted puede terminar su contrato de arrendamiento con solo 14 días de aviso escrito al propietario. Su aviso escrito de terminar el contrato de arrendamiento debe incluir la verificación que usted ha sido víctima de violencia doméstica, abuso sexual o acoso dentro de los 90 días del aviso de terminar el contrato de arrendamiento.

La “verificación” que usted ha sido la víctima de abuso dentro de los últimos 90 días puede ser en la forma de una orden de restricción firmada por un juez, un reporte policíaco, o una declaración firmada por un agente del orden público diciendo que usted ha sido víctima de abuso dentro de los pasados 90 días.

Ha habido varios cambios a la ley que afecta la terminación temprana del contrato de arrendamiento de las víctimas de abuso. Primero, una tercera parte calificada (abogado, profesional de la salud licenciado, o una persona abogando por la víctima que sea parte de un proveedor de servicios a las víctimas) pueden también proporcionar la verificación respecto a que usted ha sido víctima de abuso dentro de los 90 días. Segundo, cada vez que su abusador ha estado en la cárcel o ha vivido lejos de usted no cuenta contra los 90 días de tiempo límite. (Por ejemplo, si usted fue víctima de abuso 100 días antes de someter el aviso de terminación del contrato de arrendamiento, y durante los previos 100 días su abusador pasó 25 días en la cárcel, en lo relacionado con la ley, solo han pasado 75 días desde que usted fue víctima de abuso. Su solicitud para la terminación temprana del contrato como víctima de abuso es dentro de los 90 días de tiempo límite). Tercero, si usted esta actualmente cubierto por una orden valida de protección, usted puede solicitar terminación temprana del contrato de arrendamiento como victima de abuso sin importar cuando fue la ultima vez que usted fue victima—los 90 días de tiempo límite no se le aplican a usted.

El arrendador no puede tratarlo diferente debido a que usted ha sido víctima de violencia doméstica, violencia en relaciones afectivas, abuso sexual, o acecho. Al arrendador no le está permitido desalojarlo, fallar en renovar su contrato, o negarle su admisión a vivienda (1) porque usted ha sido una víctima (presente o pasada), (2) porque ha habido una violación a un contrato de arrendamiento causado por un incidente de violencia doméstica, violencia en relaciones afectivas, abuso sexual, o acecho, (3) porque la actividad criminal o la respuesta policíaca relacionada con la violencia doméstica, violencia en relaciones afectivas, abuso sexual, o acecho fue debido a que el inquilino era

la víctima, o (4) por una mala referencia de un arrendador acerca de un incidente pasado relacionado con violencia doméstica, violencia en relaciones afectivas, abuso sexual, o acecho. El arrendador tampoco está autorizado a tener diferentes normas o estándares para con usted porque usted ha sido una víctima.

Pero un arrendador está autorizado a desalojarlo a usted si le ha dado un advertencia por escrito respecto a la conducta del co-inquilino que es un abusador y (1) usted permite que el abusador permanezca dentro de las instalaciones, y el abusador es una amenaza real e inminente para la seguridad de otros en las instalaciones, o (2) usted consiente que el abusador viva con usted sin el permiso del arrendador.

Una vez su contrato de arrendamiento ha sido terminado, usted no es responsable por ningún daño causado a la unidad arrendada luego de la terminación del contrato de arrendamiento. A su propietario no le está permitido cobrarle a usted una suma solo por haber terminado el contrato de arrendamiento cuando usted usó el aviso de los 14 días. ORS 90.453

43. Si yo he pagado la renta del último mes antes de entrar, ¿tengo que pagar la renta cuando doy una notificación previa de 30 días de que me voy a mudar?

Si está claro que usted pagó “el depósito por la renta del último mes” u otra cuota por el último mes de renta y no algun otro tipo de depósito o cuota, el propietario tiene que usar este dinero como último mes de renta cuando usted o el propietario dan el aviso de la terminación del contrato de arrendamiento (excepto si el propietario le da a usted el aviso de evicción por no haber pagado la renta). Si el propietario le aumentó su renta después que usted ocupó, el propietario también le puede hacer pagar la diferencia entre el último mes de renta pagado cuando usted ocupó y la cantidad mas alta de renta después del aumento de renta. ORS 90.300

44. ¿Puedo mudarme si la unidad que estoy rentando está marcada o es condenada por razones de violaciones a los reglamentos de la ciudad, condado o por violación del código de incendios?

Sí, si su lugar ha sido marcado como que está peligroso y en violación de ocuparlo por razón de violaciones del código que puedan afectar la salud o la seguridad y por razones de las cuales usted no fué el causante. Usted se puede mudar inmediatamente notificando al dueño la razón para su mudanza. Se requiere en esta situación que el dueño devuelva dentro de los 14 días todo el depósito de seguridad (excepto por el dinero que usted pueda deber por renta atrasada o por daños), el último mes de renta, y la renta pagada por el corriente mes por los días que usted no vivirá en la unidad. Si el dueño estaba enterado del problema, o debía haber estado enterado de las condiciones, es posible que usted también pueda demandar al dueño. Póngase en contacto con un abogado para obtener información acerca de sus derechos en estos casos. Vea la Advertencia de Límite de Tiempo a principios de esta Sección del folleto.

ORS 90.380

45. ¿Debo limpiar la propiedad antes de mudarme?

Sí. Tiene que sacar todas sus pertenencias; eliminar la basura y limpiar, razonablemente, la propiedad. Después de limpiar, es una buena idea inspeccionar la propiedad con el propietario y preguntarle si está suficientemente limpia. Pida al dueño que manifieste por escrito que está de acuerdo que la unidad estaba limpia y sin daños cuando se salió y que no le debe por limpieza ni por daños. Debe tomar fotos; tomar notas de que fue lo que limpió y tener un testigo con usted si cree que el propietario, más tarde, puede decir que dejó la propiedad sucia. Si usted no limpia la propiedad, el propietario generalmente se queda con el depósito.

La ley requiere que usted deje el lugar tan limpio como lo encontró, tomando en cuenta el uso y desgaste normal. Si estaba en mal estado cuando se mudó de entrada, puede dejarlo en el mismo estado cuando lo entregue y recibir su depósito. Es una buena idea que lo limpie para que tenga una mejor oportunidad de recibir su depósito y para que el próximo inquilino tenga un lugar limpio. Vea la pregunta 23 por información acerca de reembolso de depósitos.

**SI EL PROPIETARIO QUIERE DESALOJARLE:
EXPULSIÓN**

**ADVERTENCIA
DE LIMITE DE
TIEMPO**

Bajo las leyes federales y estatales, hay límites de tiempo para tomar acción para ejercer sus derechos. La mayoría de las demandas relacionadas con el acuerdo de rentar y el Acta de Inquilino y Propietario de Oregon tiene que ser archivadas (comenzadas en la corte) dentro de un año después del incidente. Puede haber otros límites de tiempo más cortos que se aplican en otros casos. Pregunte a un abogado acerca de los límites de tiempo que se podrían aplicar en el caso suyo.

46. ¿Puede el propietario desalojarme de la propiedad?

El propietario tiene que ir a la corte para obligarlo a salir de la propiedad. El propietario no puede: cambiar las cerraduras; desconectar el agua, la electricidad u otros servicios; tomar sus muebles; amenazarle que va a tomar estas

acciones; o tomar cualquier otra acción fuera de la corte para forzarlo a irse sin tener primero un orden de la corte.

- 1) Hay solo tres maneras para un propietario poder tomar posesión de un apartamento legalmente:
- 2) El inquilino se muda y le entrega las llaves al propietario;

- 3) El inquilino se muda y abandona la propiedad sin dejar saber si tiene planes para regresar;

El propietario puede ir a corte; tener una audiencia y obtener una orden para que un alguacil (la policía del condado) obligue al inquilino a mudarse. Únicamente un alguacil, con una orden de la corte, puede desalojarlo.

47. ¿Qué puedo hacer si el propietario me niega acceso a la propiedad o me corta los servicios de utilidades (por ejemplo, luz, agua, o calefacción)?

La única manera legal que un propietario pueda sacarlo de su casa es a través de una orden de la corte que lo obligue a irse. Si el propietario le niega acceso, dígame que lo que está haciendo es ilegal y que lo deje entrar en su casa. Si no tiene éxito pero puede entrar por una ventana o una puerta, hágalo y llame a un abogado.

Si el propietario le niega acceso a la propiedad y no puede entrar de ninguna manera, usted puede llamar a la policía. Algunas veces ellos pueden ayudar y otras veces le dejan saber que el problema es una disputa civil y por eso no lo pueden ayudar. Si esto ocurre, comuníquese con un abogado.

Si el propietario, ilegalmente, cambia las cerraduras; desconecta la electricidad; hace amenazas serias o intenta cortar los servicios de utilidades; o toma cualquier otra acción sin permiso de la corte para forzarlo a mudarse, usted puede tomar acción legal y tratar de conseguir una orden de la corte para que pueda regresar a su casa. Usted también puede demandar que le paguen por daños, por una cantidad de hasta dos meses de renta o doble la cantidad de los daños ocasionados, lo que sea mayor, o por otro mes de renta o daños si el dueño entró la unidad ilegalmente (por ejemplo para cambiar las cerraduras). Esta acción legal puede incluir daños por: angustia emocional que le pueda ocasionar pérdida de sueño; pérdida de apetito; o cualquier otra interferencia con su capacidad de uso de la propiedad rentada. ORS 90.375

Vea la pregunta 28 por información acerca de derechos adicionales que usted puede tener si el dueño no paga las cuentas por servicios que debe pagar.

48. ¿Qué tiene que hacer un propietario para desalojarme?

El propietario tiene que ir a la corte y pedir una orden de la corte que diga que usted se tiene que mudar. El propietario tiene que darle primero un aviso de desalojo, a menos que usted tenga un contrato que expire en una fecha determinada. Si usted no se muda antes de la fecha indicada en el aviso, el propietario lo puede llevar a corte. Si lo lleva a corte se le entregarán papeles legales, inclusive una citación y una queja, que le indicarán en qué fecha tiene que ir a corte. Vea las preguntas 55 y 56 para que tenga una idea de qué va a pasar en la corte.

49. ¿Qué tipo de aviso de expulsión puede dar un propietario?

Nota: Si usted vive en una vivienda que recibe subsidio federal, usted tiene derechos adicionales de los que se han incluido en las siguientes reglas. Vea la pregunta 10.

Para todas las notas que son enviados, agregan 3 días adicionales para calcular cuando la nota entrará en vigor. ORS 90.150(3)

Sin Causa

Si usted renta mensualmente, el propietario puede darle 30 días de aviso (33 días si lo envía por correo) para que se vaya sin darle ninguna razón.

Los arrendadores deben darle un aviso de terminación “sin causa” de 60 días, si usted ha vivido en la casa por un año o más tiempo. Este nuevo periodo de 60 días de aviso no aplica cuando su casa ha sido vendida a una persona que planea vivir en ella como su residencia principal. Su arrendador debe darle a usted prueba de la venta cuando le dé el aviso de los 30 días bajo estas circunstancias.

Si usted renta semanalmente, su propietario puede darle 10 días (13 días si se envía por correo y no se pone en la pared) de aviso para irse sin dar ninguna razón.

Pero un propietario no puede desquitarse o discriminar tal y como es explicado en las preguntas 5, 7 y 9. Si usted vive en un parque de casa móviles o en cualquier tipo de vivienda subsidiada federalmente, el arrendador puede no ser capaz de usar un aviso de terminación sin causa. (Vea al pie.) ORS 90.427

Con Causa

Si usted renta mensualmente, el propietario debe darla a usted un aviso con 30 días de anticipación (33 días si es enviado por correo y no fijado) por causa con la oportunidad de arreglar el problema. Si el problema en el aviso es en curso (por ejemplo un compañero de cuarto no autorizado), usted tiene derecho a por lo menos 14 días para solucionar el problema. Si el problema no es en curso (por ejemplo una fiesta ruidosa), el propietario puede solicitarle a usted remediar el problema inmediatamente.

Si usted causa el mismo problema dentro de los seis meses siguientes a haber recibido el aviso de 30 días con causa con la oportunidad de resolver el problema, el propietario puede darle un aviso con 10 días (13 días si es enviado por correo y no fijado) sin darle a usted ningún tiempo para arreglar el problema.

Si usted renta semanalmente, una notificación de desalojo con causa puede ser servida dentro de los 7 días, (10 días si es enviado por correo y no fijado) con oportunidad de arreglar el problema dentro de los cuatro días. Si usted vuelve a ocasionar el problema dentro de seis meses, el dueño puede darle una notificación de 4 días sin permitirle tiempo de arreglar el problema. ORS 90.392

Animales

Si usted tiene un animal doméstico en violación del contrato de renta, el propietario puede darle un aviso de 10 días (13 días si le avisa por correo y no lo fija en la puerta) para que salga el animal o se mude. ORS 90.405

Si su animal: 1) agrede y causa daño personal sustancial en alguien en las premisas, con excepción de usted; o 2) amenaza seriamente infligir daños corporales substanciales sobre alguien en las premisas, con excepción de usted; o 3) causa daños grandes a la propiedad en más de una ocasión; o 4) comete un acto muy serio y extremo en la propiedad o muy cerca de la propiedad, el propietario le podría dar un aviso de 24 horas (añada 3 días si es enviado por correo y no fijado en su puerta). Esta notificación tiene que decirle que si usted remueve al animal de la propiedad antes del término del período de 24 horas, usted se puede quedar en la unidad habitacional. Si usted hace esto pero después regresa el animal a la unidad más tarde, el propietario puede darle una notificación de 24 horas (3 días más si es enviado por correo). Este aviso puede requerirle que usted se mueva, sin darle otra oportunidad para remover su animal. ORS 90.396

Renta Tardía

Si usted renta mensualmente, el propietario puede darle un aviso de 72 horas de pagar la renta o mudarse cuando su renta es más de 7 días atrasada. Si lo permite su acuerdo de rentar escrito, su propietario puede también darle un aviso de 144 horas de pagar la renta o mudarse cuando su renta es más de 4 días atrasada. El aviso de 144 horas se puede dar más pronto pero ha de darle más tiempo para pagar, así que la fecha en que tiene que pagar o mudarse sale siendo la misma que sería con un aviso de 72 horas. (Si usted renta semanalmente, la notificación se le puede dar si su renta se atrasa por más de 4 días.)

El propietario tiene que aceptar su pago completo de renta durante el período de aviso. El propietario no tiene que aceptar ningún pago ofrecido después del período de aviso. (Si el propietario acepta pago parcial de la renta, el propietario no puede desahuciarlo por no pagar la renta a menos que el plan de pago parcial es por escrito (ORS 90.415).)

Si el acuerdo escrito lo permite, el propietario puede fijar el aviso en la puerta y luego enviarle una copia por correo. Si el aviso es enviado por correo, el propietario tiene que darle tres días más para que pague o se mude. Si usted paga su dinero,

debe ser entregado antes de las 11:59 p.m. del tercer día para un aviso de 72 horas o 11:59 p.m. del sexto día para un aviso de 144 horas.

Usualmente, usted puede enviar por correo el pago atrasado de renta dentro de los periodos de tiempo. Pero, si el no pago de aviso de renta fue entregado personalmente a usted (no puesto en su puerta y enviado por correo) y si su contrato de renta por escrito y el no pago del aviso de renta requiere esto, usted puede traer (no enviarlo por correo) la renta al lugar puesto en el aviso. (El lugar para pagar la renta tiene que ser en el lugar o donde usted siempre paga su renta, y tiene que estar disponible durante el período de aviso.)

ORS 90.394

Lastimadura Personal, Amenazas y Daños Sustanciales

Si usted o alguien bajo su control: 1) inflige una lesión personal considerable a otros dentro de las instalaciones; 2) amenaza seriamente con infligir una lesión personal o imprudentemente pone en peligro a una persona dentro de las instalaciones; o 3) es capaz de ocasionar daños, u ocasiona daños a la propiedad rentada; el propietario puede notificarle que tiene 24 horas para que mude. (Tres días adicionales si le envía el aviso por correo y no lo fija en la puerta).

ORS 90.396

Actos Excepcionalmente Atroces

Si usted, su animal, o alguien quien esté bajo su responsabilidad, comete un acto atroz en extremo; el propietario puede notificarle que tiene 24 horas para que se mude (añada 3 días si le envía la notificación por correo sin fijarla en la puerta).

“Alguien quien esté bajo su responsabilidad” significa una persona que usted permite que venga o se quede en su hogar cuando usted sabe o sabía que el o ella está cometiendo (o que posiblemente cometa) un acto atroz, lastimadura personal, daño sustancial, o seriamente lastimadura amenazante o daño.

“Acto atroz” incluye, pero no se limita a: fabricación o entrega de drogas; juegos de azar donde se arriesga dinero; actos de prostitución; robos; o intimidación. El acto tiene que ser extremo o serio. Si no, el propietario tiene que usar un aviso de 30 o

10 días y no un aviso de 24 horas para desalojar a un inquilino.

ORS 90.396

La Vivienda Libre de Drogas y Alcohol

Si usted vive en una "vivienda libre de drogas y alcohol" (vea abajo) y ha vivido ahí por menos de 2 años, el propietario puede darle un aviso de 48 horas por consumir, poseer y compartir drogas y alcohol dentro o fuera del local. El aviso tiene que decir que hizo mal y darle 24 horas para resolver el problema. Si resuelve el problema dentro de 24 horas, entonces puede quedarse.

ORS 90.398

Si usted posee o usa drogas o alcohol otra vez dentro de 6 meses de haber recibido un aviso de 48 horas con 24 horas para resolver el problema, el propietario puede darle un aviso de 24 horas para mudarse sin oportunidad de resolver el problema.

ORS 90.398

“La vivienda libre de drogas y alcohol” - para que un complejo de apartamentos o viviendas para alquiler califiquen como "viviendas libre de drogas y alcohol," un inquilino en cada vivienda señalado ha de ser un alcohólico en recuperación o un adicto de las drogas participando también en un programa de la recuperación del apego tal como alcohólicos anónimos o narcótico anónimo. El propietario ha de ser una corporación no comercial o una autoridad de vivienda, tiene que proveer un ambiente libre de drogas y alcohol, y debe proporcionar varias formas de ayuda para la recuperación de los inquilinos. También tiene que tener un acuerdo de renta escrito que dice que la vivienda es libre de alcohol y drogas, que el inquilino tiene que participar en un programa de recuperación y de análisis de orina, y que el inquilino puede ser expulsado por no seguir estas reglas.

Si un inquilino viviendo en una casa de grupo de recuperación (usualmente estas son las Casas Oxford) ha usado o poseído alcohol o drogas dentro de la pasada semana, la casa puede solicitarle a un oficial de policía que lo remueva de la vivienda con 24 horas de aviso si hay prueba de la recaída. Al arrendador se le requiere que le de un aviso por escrito explicándole las razones de su remoción, la fecha limite para que se mude (la cual debe ser por lo menos 24 horas después de que el

aviso es entregado). La casa debe permitirle a usted seguir cualquier plan de partida de emergencia que hubiera sido acordado al tiempo de su admisión a la vivienda libre de droga y alcohol.

El inquilino que ha sido removido de esta forma tiene el derecho a cuestionar la remoción. Si la Corte encuentra que la casa de grupo de recuperación uso incorrectamente del proceso de remoción, el inquilino tiene derecho por lo menos al equivalente a tres meses de renta por daños, y a desagravio judicial para recuperar la posesión.

A los propietarios de las casas de grupos de recuperación se les requiere enviar copias de todos los avisos de remoción al Departamento de Servicios Humanos de Oregon, con el fin de mantener un archivo disponible para aquellos que deseen monitorear el proceso. ORS 90.243

Ocupante Ilegal

Si el inquilino original se muda y usted está subrentando en violación de un contrato de renta por escrito que prohíbe subrentas, y el propietario, sin saberlo, ha aceptado sus pagos de renta, al propietario enterarse puede notificarle que tiene 24 horas para que se mude, (puede añadir 3 días si le envía la notificación por correo sin fijarla en la puerta). ORS 90.243

Aviso Puesto en una Vivienda por Violaciones del Código

Si un inspector del gobierno pone un aviso en su vivienda que dice que es peligroso y ilegal ocuparla, el propietario puede darle un aviso de 24 horas al menos que los problemas fueron causados por el propietario. ORS 90.380

Terminación de Empleo

Si usted vive en un lugar debido a su empleo, en o cerca de las unidades de alquiler (por ejemplo un gerente residente), se le puede dar una notificación de por lo menos 24 horas terminando su empleo. Después de que el tiempo anotado en el aviso ha pasado, el patrón anterior puede archivar un caso de expulsión, pero no puede poner o cambiar el candado para prevenir su entrada a la vivienda, o llamar a la policía por traspasar (entrada ilegal.). Si

recibe este tipo de aviso, debe comunicarse con un abogado. ORS 91.120

Nota: Trabajadores del campo que no están adentro ni alrededor de unidades de alquiler **no** pueden ser desalojados con este tipo de notificación de 24 horas.

50. ¿Qué aviso recibo si mi arrendador convierte mi vivienda en un condominio?

Antes que un arrendador pueda convertir su vivienda en un condominio, debe proveerle a usted un aviso de desalojo con 120 días de anticipación. Este aviso debe decirle a usted acerca de las restricciones para el aumento de la renta, la ayuda financiera que puede haber disponible para que usted compre la unidad, la prohibición de desalojo sin causa dentro de los 120 días del aviso de desalojo, y debe incluir una oferta de venderle el espacio de vivienda a usted. Durante el periodo de los -120 días del aviso de desalojo, al arrendador no le es permitido desalojarlo a usted sin causa o establecer aumentos en la renta no previstos (sobre el incremento del costo de vida). Los inquilinos pueden recuperar los daños hasta el equivalente a seis meses de renta si el arrendador viola estas previsiones. También hay nuevos límites en cuanto a la recuperación de áreas comunes durante el periodo de los 120 días.

51. ¿Cómo entrega el propietario el aviso de desalojo?

El propietario tiene que: entregar en persona el aviso de desalojo; enviarlo por correo; o en algunos casos fijarlo en la puerta y enviarle copia por correo. **Si es entregado en persona;** el plazo de tiempo empieza en el momento de la entrega. **Si es enviado por correo a usted;** el propietario tiene que añadir 3 días al plazo de tiempo y declarar en la notificación que se le agregan 3 días porque se le envía por correo. **Si es fijado en la puerta y con copia por correo;** (24 horas, 72 horas, y 144 horas de aviso cuando el contrato de renta por escrito permite este tipo de notificación por el inquilino y el propietario) el plazo de tiempo empieza cuando el propietario envía el aviso por correo (para los avisos de 24 o 48 horas) o a 11:59 p.m. en el día en

que el propietario pone el aviso en la pared y manda el aviso (para los avisos de 72 y 144 horas).

Todos los avisos de expulsión tienen que ser por escrito.

ORS 90.155, 90.160

52. ¿Puedo ser desalojado por no haber pagado la renta si solamente pago parte de la renta este mes?

Si el propietario acepta parte de la renta en el segundo día del mes o más tarde, el propietario no puede desalojarle durante ese mismo mes por no pagar la renta, a menos que usted prometa pagar el resto en cierto día y no lo pague. Si el propietario acepta parte de la renta, después de entregarle un aviso de 72 o 144 horas para desalojo, es más difícil para el propietario desalojarle. Llame a un abogado si el propietario trata de desalojarle.

Pero el propietario no ha “aceptado” el pago parcial de la renta si el propietario reembolsa la renta durante 6 días de recibirlo. El reembolso puede ser entregado personalmente o por correo de primera clase (enviado por correo dentro de los 6 días). El reembolso puede ser en forma de cheque o giro postal y el propietario no tiene que regresar el cheque del inquilino. Si usted es un inquilino de Sección 8, un propietario puede aceptar el pago de asistencia de renta de la Sección 8 y siempre desalojarlo si usted no paga la porción de la renta.

ORS 90.415(5)-(9)

53. ¿Puedo ser desalojado si he pagado mi renta?

Aunque usted haya pagado su renta puede ser desalojado por otras razones. Vea la pregunta 49 por los otros tipos de desalojos.

Si le ha dado una notificación de desalojo de 30 días, sin causa, y el dueño acepta el pago de una renta que cubre más de 30 días, usted todavía puede ser desalojado después de los 30 días. Pero, para poder desalojarle, el dueño debe devolverle la renta adicional dentro de 6 días de haberla recibido. (Por ejemplo, el dueño le da una notificación de desalojo el 15 de julio y acepta un mes completo de renta de usted el 1 de agosto. El 5 de agosto el dueño le devuelve la renta que pague para el 16 de agosto

hasta el 30 de agosto puede ser desalojado después del 15 de agosto.

54. ¿Qué ocurre si no me mudo después de recibir un aviso de expulsión?

El propietario tiene que ir a corte para legalmente forzarlo a que se mude. El propietario tomará una acción legal llamada **FED (Entrada forzada y detención)**. El alguacil (la policía del condado, "sheriff") o una persona asignada por la corte le entregará los documentos de citación a quien abra la puerta de su casa o los fijará en la puerta y le enviará una copia por correo. La citación le dirá dónde y cuándo tiene que ir a la corte para lo que se llama la primera comparecencia. La fecha será 7 días (más o menos) en la mayoría de los condados. Es una buena idea conseguir consejo legal tan pronto como recibe los papeles.

55. ¿Qué ocurre en la primera comparecencia en corte? ¿Qué pasa si no voy?

Cuando usted vaya a la corte, el día indicado en la citación a esto se le llama “acto de presencia primera.” El proceso varía de condado a condado. En la mayoría de los condados usted puede:

- 1) Pedirle al juez que dé por terminado el caso si el propietario no comparece;
- 2) Decirle al juez sobre cualquier acuerdo que usted hizo con el propietario antes de ir a la corte. Si el propietario está de acuerdo en darle tiempo para que desaloje, ambos usted y el propietario deben de ir al “acto de presencia primera” y decirle al juez los términos del acuerdo.
- 3) Pídale al juez que le dé tiempo para mudarse y tener una buena razón;
- 4) Pídale al juez un juicio y un aplazamiento o una renuncia de costos de la corte si usted tiene una defensa. Vea la página 36 para información acerca de defensas.

El juez puede pedir que trate de resolver los problemas con el propietario a través de la mediación, antes de poner una fecha para un juicio en el calendario.

El propietario le puede preguntar si usted está de acuerdo y disponible para firmar una "orden estipulada." "Estipulada" significa que ambos, usted y el propietario, están de acuerdo en los términos del documento que usted firma. La orden estipulada algunas veces dirá que usted se puede quedar en su lugar si usted paga toda la renta atrasada y otros costos dentro de una fecha determinada, y también puede requerirle estar corriente en pagar su renta durante los próximos tres meses después de hacer el acuerdo. Probablemente también dirá que usted está de acuerdo en mudarse si no paga en la fecha que se acordó y el propietario hará una declaración por la renta (una orden de la corte que dice que adeuda este dinero).

Usted no tiene que firmar la orden estipulada, pero si lo hace y no hace lo que dice, el propietario puede obtener una orden en contra suya y puede hacer cumplir el acuerdo. Si usted cumple con el acuerdo pero el propietario dice que usted no cumplió o si usted cree que el acuerdo fué contra derecho, usted tiene el derecho de saber que es lo que el propietario dice y tener una audiencia antes de que el alguacil lo desaloje. Usted debe de leer cuidadosamente cualquier papel que le da el propietario antes de firmarlo. ORS 105.146

Si su caso va a juicio y usted no tiene un abogado, usted tiene que llenar una "respuesta a los cargos" y presentarla el primer día que vaya a corte. Casi todas las cortes tienen un formulario para las "respuestas a los cargos" que usted puede usar para presentar su defensa. Vea "Como usar una respuesta a los cargos en el proceso de expulsión" en la página 35. Tiene que pagar por registrar su respuesta en la corte. **Si usted no puede pagar para registrar su respuesta en corte, pídale al juez que renuncia o difiera los cargos. Esto tiene que hacerlo el primer día que vá a la corte y al mismo tiempo que pide un juicio.** Cuando registre su respuesta a los cargos, obtenga del registrador de la corte la fecha del juicio. Es una buena idea de conversar con abogados antes de pedir una corte, aún cuando usted se represente a si mismo.

Cuando vaya a la corte debe de llegar a tiempo y vestir apropiadamente. Mire al juez cuando

hable, manténgase calmado y sea cortés.

Si usted no comparece en corte el día indicado en la citación, el propietario gana el caso automáticamente. El propietario obtendrá un mandato de la corte ordenándole que se mude y puede hacer que el alguacil (la policía del condado, "sheriff") o portador de notificaciones judiciales fije una notificación en su puerta dándole tres días. Vea la pregunta 58.

56. ¿Qué ocurre en un juicio de expulsión?

Cuando usted registra su respuesta a los cargos y pide un juicio, el registrador de la corte le asignará una fecha para el juicio. Prepare su caso antes de ir a la corte. Vea la página 36.

Su defensa está basada en lo que usted presente en su respuesta de cargos. Tiene que probar lo que presente en su respuesta de cargos. Traiga fotos de la condición de la vivienda, copias de las cartas entre usted y el propietario y cualquier documento, recibos o contrato de renta que puedan ayudarlo a ganar el caso.

Lleve a la corte testigos que hayan oído al propietario negarse a hacer reparaciones o que vieron lo que necesitaba repararse. Vea la página 38. Llegue a la corte temprano y vestir cuidadosamente. Manténgase calmado y sea cortés con el juez y el propietario.

Si usted tiene un abogado y gana, el juez debe de ordenar que el propietario pague sus gastos de abogado. Si el propietario tiene un abogado y usted pide un juicio y lo pierde, el juez probablemente le va a ordenar que pague los gastos de abogado del propietario y los costos de la corte. Un tipo de costo de la corte se llama costo del partido que ha ganado. Si usted no tiene ingresos o propiedades suficientes, una ley del estado lo puede proteger de esta orden. Vea la pregunta 65.

57. ¿Puedo ir a la corte de expulsión sin un abogado?

Sí, pero debe de hablar con un abogado antes de ir a corte por primera vez. Muchos inquilinos y

propietarios van el primer día a corte sin un abogado. Casi todas las cortes tienen formularios de respuesta a los cargos que usted puede llenar, donde describe cual es su defensa. Vea la página 35 para información en como usar el formulario de respuesta a los cargos.

Si su caso va a juicio, puede ser que necesite un abogado. En el juicio tiene que probar la defensa que presentó en su respuesta a los cargos. Para información acerca de juicios vea la pregunta 56. Debe ponerse en contacto con un abogado antes de ir al juicio.

58.  Puedo ser forzado a abandonar mi hogar si el propietario obtiene una orden de la corte que me obligue a mudarme?

S. El propietario puede obtener una orden de la corte si usted: 1) no va a la corte el día que la citación lo ordene, 2) usted entra en un juicio estipulado (un acuerdo con el dueño que el juez firma como orden) y usted no se sale en la fecha estipulada, o 3) usted haga un acuerdo con el propietario que la corte entra como una orden que usted se puede quedar si pague renta o tome otro acción, pero usted no haga lo que estuvo de acuerdo que iba a hacer; 4) usted va al juicio y el juez ordena que usted se salga en cierta fecha.

Si usted no se muda en la fecha indicada en la orden de la corte, el propietario puede hacer que un alguacil (la policía del condado, "sheriff") o portador de notificaciones judiciales fije en su puerta un aviso dándole cuatro días para que se mude. Si usted no se muda cuatro días más tarde, el alguacil (la policía del condado) puede venir y pedirle que se vaya mientras el propietario cambia las cerraduras. Después de esto, usted puede correr el riesgo de recibir cargos criminales si usted regresa sin permiso.

59. Si hay un juicio en mi caso de expulsión, y el propietario gana,  tengo que pagar rentas atrasadas y gastos legales?

En la mayoría de los casos el propietario puede demandarle a usted en una corte diferente para obtener la renta atrasada. Si usted pide por un

juicio y pierde, a usted le puede requerir que pague los costos del abogado del propietario y los costos de la corte.

Si usted ha firmado una orden estipulada y no paga la renta que usted estuvo de acuerdo en pagar, el propietario tendrá una orden en contra suya por la renta si la orden provee por esto. (Vea la pregunta 55 para más información sobre la orden estipulada.)

Incluso si el propietario gana un juicio por renta atrasada o por costos del abogado y costos de la corte, sus ingresos pueden estar exentos y el propietario no puede quitarle hasta que sus ingresos incrementen. (Vea la pregunta 65.)

60. Si no pago la renta cunto tiempo tengo para mudarme?

Si usted no paga la renta, el propietario puede darle un aviso de expulsión de 72 horas en el octavo día del mes o un aviso de 144 horas después del cuatro día del mes. Si usted no paga dentro del período — 72 horas o 144 horas — el propietario puede pedir en corte una acción legal llamada FED (Entrada Forzada y Detención) pidiendo una orden de expulsión. Unos días más tarde un alguacil (la policía del condado, "sheriff") le entregará unos papeles legales, o los fijará en la puerta de su casa, citándolo a corte para la primera comparecencia en la fecha indicada en los documentos. Esa fecha es, usualmente, unos días después de recibir los papeles.

Cuando usted va por primera vez a la corte, puede pedir que se le d más tiempo para mudarse o puede pedir un juicio. Si usted pide un juicio, generalmente será una semana más tarde, pero es posible que puede ser tan temprano como el día siguiente. Si usted pierde el juicio o no se muda en la fecha acordada, el propietario hace una petición que obliga al alguacil (la policía del condado, "sheriff") a ir a su casa y entregarle un aviso dándole cuatro días para que se mude (el aviso puede ser fijado en la puerta de su casa).

Si no se muda durante esats cuatro días, el alguacil (la policía del condado) regresar con el

pro-pietario y le exigirá que se vaya mientras el propietario cambia las cerraduras.

61. ¿Qué puedo hacer si tengo niños y confronto expulsión?

Es ilegal discriminar contra familias porque tienen niños. (Vea la pregunta 7.) No es ilegal expulsar una familia por no pagar la renta o por

otras razones legales. Usted puede llamar la agencia de bienestar social del estado (Adult and Family Services, "welfare") y ver si lo pueden ayudar con los gastos de la mudanza. Llame a un abogado si tiene problemas para conseguir asistencia de emergencia. También puede llamar a iglesias y organizaciones caritativas para ver si lo ayudan a conseguir vivienda o ayuda económica.

RECUPERANDO SU PROPIEDAD

ADVERTENCIA DE LIMITE DE TIEMPO

Bajo las leyes federales y estatales, hay límites de tiempo para tomar acción para ejercer sus derechos. La mayoría de las demandas relacionadas con el acuerdo de rentar y el Acta de Inquilino y Propietario de Oregon tiene que ser archivadas (comenzadas en la corte) dentro de un año después del incidente. Puede haber otros límites de tiempo más cortos que se aplican en otros casos. Pregunte a un abogado acerca de los límites de tiempo que se podrían aplicar en el caso suyo.

62. ¿Qué ocurre si dejo mis pertenencias en la propiedad después de desalojar o ser expulsado?

Generalmente el propietario almacena sus cosas en la vivienda; en un área de almacenaje o en un sótano. El propietario tiene que darle en persona o enviarle un aviso escrito pidiendo que recoja su propiedad. El aviso también tiene que decirle si el propietario piensa que el valor de la propiedad que dejó usted está tan bajo (bajo de \$500) que el propietario la va a tirar si usted no la recoge. Esta notificación debe ser enviada a la dirección donde alquilaba de ese propietario, cualquier casilla de correo que usted tenga que el dueño esté enterado, y a su última dirección que haya dejado para remitirle su correspondencia. Usted tendrá 5 días para responder al aviso si estaba dado a usted en persona y 8 días para responder si fué mandado por correo. Usted puede responder verbalmente (por ejemplo, por teléfono) o por escrito. Necesita ponerse en contacto con el propietario durante el período de 5 o 8 días y necesita recoger sus cosas no menos de 15 días después de éso o su propietario las tirará. Si usted fué expulsado por medio de la corte (FED) el propietario tiene que darle sus cosas sin forzarlo a pagar antes de entregarlas. El propietario puede incluir el costo de

almacenaje y de las cajas en la acción de FED, si el propietario tiene un juicio contra usted, o puede demandarle a usted por los costos de sacar y almanecer las pertenencias.

Si usted no puede recoger sus cosas durante el período de aviso (5 o 8 días), usted puede ponerse en contacto con el propietario (por teléfono, por correo o en persona) fijando una fecha para recoger sus cosas. Usted tiene que ponerse en contacto con el propietario durante el período de 5 o 8 días y usted tiene que recoger sus cosas no más que 15 días después. ORS 90.425

Cuando se vaya de la vivienda llévese con usted todo lo más que pueda. Ponga el resto en cajas para que esté protegido de ser perdidas y evitar que se rompa. Pregúntele al propietario si usted puede mover sus cajas al sótano o a la área de almacenaje para reducir el trabajo del propietario y reducir el riesgo de que algo se rompa. Déle al propietario su nueva dirección y dígame que usted va a regresar a recoger el resto de sus cosas.

Algunas veces el propietario le paga al alguacil para contratar a una compañía para mover sus cosas y las lleve al almacén. Si esto pasa, usted tiene que registrar en la corte una Desafío al Embargo para

poder recuperar sus cosas. Vea "Como usar el formulario para reclamar propiedad exenta" en la página 37. Es poco común que el propietario use una compañía de mudanzas pues es muy caro.

Existen reglas especiales si tuvo que mudarse de un vehiculo recreacional, casa móvil/casa prefabricada o casa bote que usted tiene o va a comprar y que usted dejó donde estaba cuando se mudó. Llame a una oficina de abogados para más información.

63. ¿Puede el propietario tomar posesión de mis pertenencias y venderlas para pagar gastos de corte, almacenaje o renta no pagada?

Si usted fué desalojado por medio de la corte (FED), el propietario tiene que darle permiso de recoger sus pertenencias durante el período del aviso de 5 o 8 días (con una posible extensión de 15 días más) sin cobrarle nada en el momento. El propietario puede sumar los gastos incurridos en los avisos y almacenaje a la sentencia y tratar de recuperar el dinero más tarde. Si usted no recogió su propiedad o no se comunicó con el propietario durante el período del aviso de 5 o 8 días después de que el propietario le envió un aviso, el propietario puede vender sus cosas (a un precio razonable) para pagar por los gastos de: 1) poner sus cosas en cajas; 2) almacenaje; 3) renta no pagada; 4) los avisos enviados; 5) la venta de sus cosas.

Si esto le sucede a usted, llame a una oficina de abogados para verificar que el propietario avisó adecuadamente y que la venta de sus cosas fue hecha a un precio razonable. El propietario puede echar a la basura o disponer de la propiedad que no pueda vender.

Si después de usted su expulsión, el propietario usó al alguacil para sacar sus cosas de la vivienda, el alguacil venderá sus cosas a menos que usted registre en corte una petición de exención. Pocas veces el propietario usa al alguacil (la policía del condado, "sheriff") para sacar sus cosas de la vivienda porque es muy caro. Vea la página 37 para información en como usar una petición de exención.

64. ¿Qué puedo hacer si el propietario no me devuelve mi propiedad?

Si el propietario no le devuelve sus cosas durante el período de aviso de 5 o 8 días o durante la extensión de 15 días, hay formularios disponibles en la corte que puede usar para pedir a la corte una orden requiriendo al propietario devolver sus pertenencias. También usted puede demandarlo en la Corte de Distrito para recuperar su propiedad. En este tipo de caso, el propietario pierde el derecho de demandar pago por renta no pagada y ciertos otros tipos de daños si no tiene una buena razón que lo justifique. Si el propietario toma y se queda con las pertenencias de un inquilino sin tomar los pasos alistados en la pregunta 62, un inquilino también puede pedir a la corte que se le Ortega doble la suma de los daños reales. Nota: Cuando un inquilino demanda al dueño por violaciones de la Acta de Propietario e Inquilino Residencial de Oregon, ("Oregon Residential Landlord-Tenant Act") la demanda debe ser registrada dentro del año del incidente. Demandas basadas en otras leyes pueden tener diferentes fechas de vencimiento.

65. ¿Qué es propiedad exenta?

Propiedad exenta es propiedad que la ley prohíbe que se le pueda quitar bajo ninguna circunstancia, inclusive su ingreso y cuentas de banco. Vea la página 38 para una lista de ejemplos de propiedad exenta.

Si le quitan propiedad que está en esta categoría, usted tiene que registrar una Desafío al Embargo con la corte y pedirle que se le regrese. Vea "Como Presentar Una Petición De Exención" en la página 37.

Usted tendrá que usar una Desafío al Embargo si el propietario trata de poseer su cuenta de banco, embargar su sueldo o le pide al alguacil que le quite propiedad que esté exenta por la ley. Esto puede suceder si el propietario gana el caso de FED y obtiene una sentencia para que usted pague los gastos de abogado u otros gastos o lo demanda en otra acción legal por renta no pagada y gana.

DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS DURANTE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

66. ¿Qué derechos tengo si el lugar que estoy rentando se va a ejecución hipotecaria?

Si la ejecución hipotecaria se hace efectiva, habrá un nuevo dueño. El nuevo dueño tendrá el derecho de exigirle que se mude, pero solo por medio de darle a usted un aviso por escrito luego del remate judicial por ejecución hipotecaria. El nuevo dueño solo puede darle a usted un aviso para que se mude una vez que se vuelve el dueño de la casa. Usted debe hacer lo mejor que pueda para mudarse para la fecha del aviso. Una vez el periodo del aviso se vence, el nuevo dueño puede empezar una acción judicial de desalojo para forzarlo a usted a mudarse.

Bajo la ley federal, si usted tiene un contrato de arrendamiento de mes a mes, el nuevo dueño debe darle por lo menos un aviso por escrito de 90 días antes de exigirle que se mude. Si usted tiene un contrato de arrendamiento a término fijo (por ejemplo, por 6 meses o por un año de arrendamiento), usted puede permanecer en su casa hasta que el contrato se venza. Si su contrato se vence en menos de 90 días, entonces el nuevo dueño debe darle a usted un aviso de 90 días para

que se mude. Sin considerar cuando se vence su contrato de arrendamiento, si el nuevo dueño quiere mudarse a la casa y hacerla su residencia principal, el nuevo dueño puede darle a usted un aviso de 90 días para que se mude. La ley federal esta en vigencia hasta por lo menos el 31 de diciembre, 2012.

67. ¿Qué pasa con mi depósito de garantía?

Usted puede aplicar su depósito de garantía y cualquier renta que haya pagado por adelantado para cubrir la renta que actualmente le debe a su arrendador. Para hacer esto, usted debe notificarle a su arrendador por escrito que quiere usar la suma del depósito de garantía o la renta prepagada para el pago de la renta. Usted puede hacer esto solo por la renta que le debe a su actual arrendador.

Si usted hace esto, debe hacerlo antes del remate judicial por ejecución hipotecaria. La persona que compra la propiedad en el remate judicial por ejecución hipotecaria no es responsable con usted por cualquier depósito o renta prepagada que usted le haya pagado a su arrendador.

EJEMPLOS DE CARTAS Y FORMAS PARA COMUNICARSE CON EL PROPIETARIO

Va a haber momentos en que usted tiene que hablar con el propietario acerca de problemas en la unidad rentada. Cuando hable, trate de hacerlo claramente y calmado. Si usted cree que va a tener problemas, comuníquese por escrito y mantenga un registro de las llamadas telefónicas. También es una buena idea el enviar una carta después de hablar por teléfono dando su interpretación de la conversación. Usted puede escribir usando estos ejemplos de cartas como guía. Haga cambios que se ajusten a su situación particular. Guarde copias de todas las cartas que le envía al propietario. **Muchas veces se requiere que se dé aviso por escrito antes de tomar acción legal y se debe de hacer en todos los casos. Usted debe de tener por escrito todas las promesas y acuerdos hechos con el propietario.**

EJEMPLO 1 — Petición de Reparaciones

Esta carta es un ejemplo de como pedirle al propietario que haga reparaciones que llenen los requisitos de el Acta de Propietario e Inquilino. Usted debe usar esta carta después de haberle pedido al propietario varias veces que haga reparaciones. (Vea las preguntas 31 y 32). También debe ver la pregunta 29 (Acceso.) La ley permite al propietario entrar a una vivienda de alquiler sin aviso, si es para hacer reparaciones pedidos por escrito por un inquilino por un período de 7 días después de haber hecho el pedido de reparaciones. Si desea limitar ese acceso, debe decirlo claramente en su pedido escrito de reparaciones.

[fecha]

Estimado(a) [nombre del propietario]:

Desde que me mudé en [fecha] hemos discutido la necesidad de reparaciones en numerosas ocasiones [si tiene fechas, inclúyalas]. Yo estoy seguro que usted sabe que en Oregón la ley requiere que los propietario mantengan las áreas rentadas en condiciones habitables (ORS 90.320). Estos requisitos están claramente especificados. Las reparaciones específicas que se necesitan para satisfacer las demandas de la ley son las siguientes: [haga una lista de las reparaciones necesarias].

Usted no ha hecho ningún esfuerzo en hacer estas reparaciones. Por favor, conteste esta petición de reparaciones para el [dé una fecha] dejando saber sus intenciones en referencia a las reparaciones. Si no he recibido respuesta para el [fecha], buscaré remedio a la situación en el Acta de Propietario e Inquilino [añada si es apropiado] a través de [un abogado] o [la corte de reclamaciones pequeñas].

[Incluye lenguaje aquí si necesita limitar el acceso del propietario.]

Tengo entendido que es ilegal que el propietario le dé respuesta a esta carta con una petición de expulsión, con un aumento de renta, o con cualquier otra represalia (ORS 90.385).

Sinceramente, [su nombre y dirección]

EJEMPLO 2 — Aviso de Reparación y Deducciones por Defectos de Habitabilidad Menores (No Emergencias)

Este es una carta de muestra para enviar a su arrendador si él o ella fallan en reparar defectos de habitabilidad menores tales como llaves que gotean, inodoros tapados, o interruptores de corriente defectuosos. (Vea las Preguntas 36 y 37). Usted puede deducir hasta \$300 dólares por estos problemas.

[fecha]

Estimado [nombre del propietario]:

Hoy traté de comunicarme con usted acerca de [explique los defectos de habitabilidad menores].

La ley dice que si usted no hace estas reparaciones, yo puedo hacer las reparaciones y deducir hasta [\$300 dólares] de mi renta (ORS 90.368).

Si usted no ha tomado medidas para [anote la acción que necesita ser llevada a cabo por lo menos en 7 días – vea la Pregunta 36], yo buscaré que se lleve a cabo el trabajo por un profesional y haré la debida deducción de mi renta.

Sinceramente, [su nombre y dirección]

EJEMPLO 3 — Carencia del Servicio Esencial - Aviso Básico al Propietario

Esta es una carta modelo para decirle a su propietario que su vivienda no tiene uno o más de los servicios esenciales, y que usted tiene el derecho legal de solicitar servicios sustitutos, una reducción en la renta, compensación por daños, o una vivienda sustituta. Ésta también le da al propietario una cantidad razonable de tiempo para restablecer los servicios esenciales. Vea la pregunta 33 para mayor información.

[fecha]

Estimado [nombre del propietario]:

A mi unidad de arrendamiento le falta uno o más de los servicios esenciales. [Describa los servicios esenciales que no tiene.]

Usted ha fallado en proveer el/los servicio(s) esencial/es y yo tengo el derecho de buscar servicios sustitutos, una disminución en la renta, compensación por los daños, o una vivienda sustituta.

Yo le estoy dando una cantidad razonable de tiempo y acceso razonable a mi unidad de arrendamiento con el fin de que restaure el/los servicio/s esencial/es. Por favor limite su entrada a estos días y horas: [especifique los días y horas en que le es permitido entrar a la vivienda, hágalo razonable]. Por favor restablezca el servicio esencial para esta fecha: [especifique la fecha y/o el tiempo, tal vez 48 horas después de que la carta es fijada en el lugar donde el propietario acepta los avisos o cualquier otra cantidad de tiempo razonable.]

Sinceramente, [su nombre y dirección]

EJEMPLO 4 — Aviso de Retención de Renta

Este es un ejemplo de una carta enviada al propietario cuando usted cree que ha tratado todas las alternativas para que haga reparaciones. (Vea las preguntas 31, 32 y 33.) Usted también puede ir a la corte y obtener una orden que obligue al propietario a hacer reparaciones sin esperar que el propietario lo expulse. Probablemente necesite un abogado para esto.

ADVERTENCIA: usted debe de retener toda la renta si está dispuesto a pleitear un caso de expulsión por no pagar la renta. Es mejor que retenga parte de la renta solamente en vez de toda. **Hable con un abogado antes de retener la renta.** Abra una cuenta en el banco y guarde el dinero que retenga de la renta. De esa manera la renta retenida estará disponible en caso que el juez le ordene que le entregue a la corte el dinero retenido, antes de que empiece el caso de expulsión. También lo podrá usar para negociar con el propietario. Las expulsiones que pasan por el sistema de la corte, puede aparecer en su récord de crédito y puede hacerle difícil a usted alquilar en el futuro. (Tiene el derecho de disputar algún error en su récord de crédito.)

[fecha]

Estimado [nombre del propietario]:

Desde que me mudé en [fecha], hemos hablado numerosas veces acerca de reparaciones que son necesarias [dé una secuencia de eventos y fechas]. Yo estoy seguro que usted sabe que la ley en Oregon requiere que el propietario mantenga la propiedad rentada en condiciones habitables, y los requisitos son específicos. (*ORS 90.320*). Las reparaciones específicas que se necesitan hacer para cumplir con la ley son las siguientes: [dé una lista de las reparaciones necesarias].

Esta carta constituye un aviso de que no voy a pagar \$[cantidad] de mi renta hasta que usted no haga un esfuerzo sincero para llevar a cabo las reparaciones incluídas en la lista. Por favor responda por escrito para el [fecha] indicándome cuándo va a empezar las reparaciones y cuándo las va a terminar.

Sinceramente, [su nombre y dirección]

EJEMPLO 5 — El Inquilino de 30 Días de Aviso Indicando Su Intención de Mudarse

Este es un ejemplo de una carta que se le envía al propietario cuando usted desea terminar un contrato de renta de mes a mes. Vea las preguntas 40, 41 y 42.

[fecha]

Estimado [nombre del propietario]:

Soy un inquilino de [escriba su dirección]. Esta carta es para avisarle que en 30 días [33 si lo envía por correo], para el [fecha] doy por terminado mi contrato de renta. Ese día sacaré mis pertenencias de la propiedad. Mi nueva dirección será [escriba su nueva dirección]. Puede enviarme el depósito a esa dirección.

Sinceramente, [su nombre y dirección]

EJEMPLO 6 — Falta de Servicio Esencial - Aviso de 48 Horas Que Intenta Terminar

Este es un ejemplo de una carta que se le envía al propietario para avisarle que su lugar no tiene un “servicio esencial” y por eso, hay una amenaza inmediata a su salud, seguridad o propiedad (o al salud o seguridad a los otros en su unidad residencial). En esta carta usted notifica al propietario que se va a mover si el problema no está arreglado en 48 horas. Vea pregunta 33 para más información.

[fecha]
Estimado [nombre del propietario]:
Como le he dicho, hay un problema muy serio con mi unidad residencial. [Explique la falta de un servicio esencial.]
Por culpa de este problema, hay una amenaza seria a mi salud, seguridad o propiedad.
La ley dice que si usted no me provee con un servicio esencial como [ponga el servicio que falta] y si esto me presenta una “amenaza eminente y seria a la salud, seguridad o propiedad del inquilino” que puedo mudarme si el problema no está arreglado dentro de 48 horas.
Esta carta es un aviso de que voy a mudarme y terminar el contrato de renta si el problema mencionada arriba no está arreglado antes del [ponga la fecha y hora - 48 horas después de enviar la carta].
Sinceramente, [su nombre y dirección]

EJEMPLO 7 — Cuando Pide la Devolución del Depósito Después de los 31 Días

Este es un ejemplo de una carta que se le envía al propietario si usted se muda y 31 días más tarde no ha recibido su depósito o una explicación por escrito de cómo el propietario usó su dinero. La ley requiere que el propietario le dé esa explicación. Vea la pregunta 23.

[fecha]
Estimado [nombre del propietario]:
Por ley tengo derecho a recibir la cantidad completa de mi depósito o una explicación por escrito de cómo fue usado durante los 30 días después de yo mudarme. Yo me mudé en [fecha]. No he recibido ni el depósito ni la explicación.
Por favor, déjeme saber qué piensa hacer acerca del depósito en los próximos 10 días de la fecha de esta carta. Si no sé de usted para el [fecha], voy a hacer una reclamación en la Corte de Reclamaciones Pequeñas. La ley (ORS 90.300) dice que tengo derecho a dos veces la cantidad que usted ha retenido ilegalmente.
Sinceramente, [su nombre y dirección]

IN THE CIRCUIT COURT OF THE STATE OF OREGON

En el Tribunal de Distrito del Estado De Oregon

FOR THE COUNTY OF (Your County)

El Condado de (el Nombre del Condado)

EJEMPLO

(Nombre de Propietario))
)
Plaintiff(s))
Demandante(s))
v.)
(Su Nombre))
Defendant(s))
Acusado(s))

ANSWER
Respuesta a Los Cargos
Case Number
(El número indicado en la acusación)

I (We) deny that the plaintiff(s) is (are) entitled to possession because:
Yo (Nosotros) negamos que el demandante(s) tiene(n) derecho a tomar posesión porque:

The landlord did not make repairs. List any repair problem:
El Propietario no hizo reparaciones. Indique los problemas: (Vea la página 36.)

The landlord is attempting to evict me (us) because of my (our) complaints (or the eviction is otherwise retaliatory).
El propietario está tratando de expulsarme(nos) debido a mis (nuestras) quejas (o la expulsión es una represalia de otra manera). (Vea la página 36.)

The eviction notice is wrong.
El aviso de expulsión está equivocado. (Vea la página 36.)

List any other defenses:
Indique cualquier otra defensa: (Vea la páginas 36 y 37.)

I (We) may be entitled as the prevailing party to recover attorney fees from plaintiff(s) if I(we) obtain legal services to defend this action pursuant to ORS 90.255.
Yo (nosotros) puedo (podemos) tener el derecho como la parte que gana de recuperar gastos de abogado si obtengo (obtenemos) servicios legales para defender esta acción según ORS 90.255.

I (We) ask that the plaintiff(s) not be awarded possession of the premises and that I (we) be awarded my (our) costs and disbursements and attorney fees, if applicable, or a prevailing party fee.
Yo (nosotros) pido (pedimos) que al demandante(s) no se le otorgue posesión de la propiedad y que se me (nos) otorgue mis (nuestros) gastos, gastos de abogado, si aplica, o una tarifa a la parte que gana.

Dated this ___ day of ___, 20___.
Con fecha del día ___ del mes de ___ de 20___.

Signature of Defendant(s) Su(s) Firma(s)

INVENTARIO Y REPORTE DE CONDICION DE LA PROPIEDAD A ALQUILARSE

Use ese reporte para registrar el contenido y la condición del sitio al mudarse de entrada y de salida. Si usted marca algo como sucio o dañado, tiene que describirlo adecuadamente en una hoja de papel aparte. Use el espacio antes de cada artículo para indicar cuantos hay. Pida al propietario que firme su copia.

SALA	Sucio		Dañado	
	Sí	No	Sí	No
sofá				
silla				
mesa				
lámpara				
cortinas				
instalación eléctrica				
alfombra				
piso				
techo				
paredes				

DORMITORIO

cama				
tocador				
mesita de noche				
instalación eléctrica				
cortinas				
alfombra				
piso				
techo				
paredes				
cama				

COCINA

estufa				
horno				
refrigerador				
fregadero				
lavadora de platos				
gabinetes				
mostradores				
instalación eléctrica				
cortinas				
alfombra				
piso				
techo				
paredes				

BAÑO	Sucio		Dañado	
	Sí	No	Sí	No
colgador de toallas				
colgador de papel sanitario				
gabinetes				
espejo				
mostradores				
fregadero				
ducha de baño				
tina de baño				
inodoro				
instalación eléctrica				
cortinas				
alfombra				
piso				
techo				
paredes				

MISCELANEOS

llaves de la puerta				
ventanas				
tela metálica en la ventana				
buzón del correo				
otra				
otra				
otra				

¿Funciona bien la calefacción? _____

¿Funciona bien las ventanas? _____

Firma de inquilino Fecha

Firma del testigo Fecha

Firma del propietario Fecha

COMO USAR LA FORMA DE RESPUESTAS DE CARGOS EN UN CASO DE EXPULSIÓN

¿Cuándo debo de usar la forma de respuesta de cargos?

Si usted decide ir a juicio en su caso de expulsión y desea hacer su propia representación legal, puede usar una forma para contestar los cargos hechos contra usted por el Propietario. Puede conseguir la forma en la corte. Una "respuesta" es un documento legal que tiene que llenar para dejarle saber a la corte cuál es su defensa contra los cargos hechos por el propietario. Usted debe de pedir ir a juicio y usar la forma de respuesta si en realidad desea seguir viviendo en la unidad rentada y cree que tiene una(s) buena(s) defensas contra los cargos de expulsión. Si pierde, el juez va a ordenar que pague usted los gastos del abogado del propietario. No puede usar la respuesta para pedir dinero que el propietario le debe. Para éso tiene que ir a la Corte de Demandas Pequeñas o ver un abogado.

¿Qué tipo de defensa debo de usar?

Su defensa a una expulsión es la razón legal que usted tiene para que el propietario no lo expulse. Su defensa depende de qué tipo de cargos fueron usados en el aviso de expulsión. Antes de llenar la forma de respuesta, lea los cargos escritos en la citación para saber cuál es la razón indicada por el propietario. También lea el aviso de expulsión que recibió del propietario y compare para ver si son las mismas razones. Vea si una copia del aviso está incluida en la citación. Si estos documentos no están como deben, su defensa será "un mal aviso", como se indica más abajo.

No todas las defensas se pueden usar en una expulsión. Por ejemplo, falta de reparaciones puede ser una defensa contra un aviso (de expulsión) de 72 horas o 144 horas cuando no paga la renta, pero no es una defensa contra un aviso de expulsión de 30 días. La próxima gráfica le indica los tipos de avisos más comunes y las defensas más comunes.

TIPO DE AVISO	ALGUNAS POSIBLES DEFENSAS
72 horas o 144 horas por no pagar la renta	No se han hecho reparaciones (Vea Preguntas 32, 33) Aviso mal hecho (49) Otras violaciones hechas por el propietario: entrada ilegal (30) negarle entrada en la vivienda (48) renuncia por referir ("waive") (52, 53)
10 días de aviso/sin razón (renta de semana a semana)	Represalia (31)
30 días de aviso/sin razón (renta de mes a mes)	Aviso mal hecho (50) Discriminación (5,7,8,9)
30 días de aviso/con razón, 10 días (animales domésticos) 24 horas (conducta atroz, daños a la propiedad, lesiones a personas)	Aviso mal hecho (50) Las acusaciones del propietario no son ciertas

¿Cómo lleno la forma de respuesta?

En la página 34 hay un ejemplo de la forma. Escriba el nombre de la corte y el condado en la parte superior, es la misma información que aparece en los documentos de expulsión que recibió. Escriba el nombre del propietario en la parte que dice demandante y su nombre como el acusado. Use el número que aparece en sus documentos de expulsión y escríbalo donde dice "caso número". Indique las defensas apropiadas (vea el próximo párrafo), ponga la fecha y

firmo la forma. Haga tres copias, una para el registrador de la corte, una para el propietario y otra para usted. Pregunte al registrador de la corte la fecha del juicio.

¿Cuáles son las posibles defensas en la forma de respuesta?

Llame a servicios legales o a un abogado privado para aconsejarse en cómo llenar la forma de respuesta. En caso de que servicios legales no lo pueda representar,

quizás pueda ayudarlo a llenar la forma. Un ejemplo de la forma aparece en la página 35 de este panfleto.

Problemas con las reparaciones - En la pregunta 31 usted encontrará una lista de reparaciones que el propietario debe de hacer. Si el propietario no hace las reparaciones, usted debe de llenar el primer espacio en la forma de respuesta y describir las reparaciones que se necesitan hacer. También, indique cómo y cuándo usted le avisó al propietario de la necesidad de reparaciones.

Usted debe estar preparado para probar daños que sean iguales o mayores que la renta que debe. Usted tiene que testificar cuánto valor perdía la propiedad cada mes, porque el propietario rehusaba hacer las reparaciones. Por ejemplo, si usted rentó un apartamento de cuatro cuartos por \$200.00 al mes y una gotera no le permitió usar uno de los cuartos por tres meses, usted puede testificar que el valor del apartamento es 25% menos cada mes o \$50.00 menos al mes porque usted no pudo usar uno de los cuartos. También, puede describir cualquier daño hecho a muebles o ropa y el costo de repararlos o de reemplazarlos. Recuerde el límite de tiempo de solo un año para traer este tipo de caso.

Defensa contra represalias - Si el propietario tomó represalias (después de usted quejarse por necesitar reparaciones, testificó contra el propietario, se unió a una unión de inquilinos o participó en otro tipo de actividades protegida por la ley), dándole un aviso de expulsión de 30 o 10 días, usted puede llenar el segundo espacio en la forma de respuesta alegando represalia. Vea la pregunta 30 en este panfleto para más información.

Defensa de aviso mal hecho - Si el propietario no usó el aviso correcto o no lo entregó adecuadamente (inclusive 3 días por correo), usted debe de llenar el tercer espacio en la forma de respuesta indicando un aviso mal hecho. Vea las preguntas 48 y 49 para más información sobre los avisos.

Otras defensas - Hay un cuarto espacio en la forma de respuesta llamado "otras defensas". Este es el que tiene que llenar si el propietario no está diciendo la verdad. Por ejemplo, usted puede escribir lo siguiente: "Yo pagué la renta de Junio en Junio 01 y tengo un recibo". "Yo ofrecí pagar la renta de Junio en Junio 9, durante el período de 72 horas dado por el aviso de expulsión y el propietario rehusó la oferta", o "El perro fue sacado de la vivienda durante el período de diez días dado por el aviso de expulsión y no va a regresar."

Otros tipos de "Otras Defensas" son:

Renuncia por diferir (waive) - Si el propietario acepta parte de la renta, después que la renta está vencida, debe escribir la palabra "waiver" en el espacio de "otras defensas" y decir cuánto pagó y cuándo pagó. Por ejemplo, usted puede escribir "renuncia por diferir, yo pagué \$50.00 al propietario en Junio 2". Vea las preguntas 52 y 53 para más información.

Discriminación - Si el aviso o expulsión es por discriminación, escriba la palabra discriminación en el espacio de otras defensas y describa lo que sucedió. Vea las preguntas 5 - 9.

Suspensión de las utilidades o si el acceso a la propiedad es negado - Si el propietario cambia las cerraduras, saca sus cosas de la propiedad, desconecta el acceso de agua, electricidad o calefacción, o toma acción fuera de la corte para forzarlo a mudarse, describa esa acción en el espacio de "otras defensas" y pida como compensación dos veces la cantidad actual de daños o dos meses de renta, la cantidad que sea mayor. Hable con un abogado. Vea la pregunta 47.

Entrada ilegal - Si el propietario o uno de sus empleados entra en su casa sin su permiso o sin darle 24 horas de aviso por adelantado (excepto en un caso de emergencia o dentro de siete días después de haber pedido una reparación por escrito) usted puede pedir por lo menos un mes de renta por cada vez que entró. Escriba la fecha y el nombre de la persona que entró en el espacio de "otras defensas". Por ejemplo, usted puede escribir "Entrada ilegal el 15 de agosto por el gerente Juan Pérez". Vea la pregunta 29.

¿Cómo debo de prepararme para mi caso en corte?

Usted debe estar preparado para probar cada declaración hecha en la respuesta con la mayor cantidad de evidencia posible. Si va a depender de otras personas como testigos, debe ponerse en contacto con ellas inmediatamente. Los testigos tienen que ir a corte. El juez no aceptará cartas o declaraciones juradas. Examine con cuidado el testimonio y el caso con el testigo. Esté seguro que el testigo sabe lo que usted espera de él y que está preparado para claramente y honestamente decir lo que sabe que pueda ayudar su caso.

Esté seguro que usted tiene toda la evidencia pertinente al caso como cheques cancelados, copias de cartas, reportes del inspector de edificios y retratos de la vivienda si necesita reparaciones.

COMO PRESENTAR UN DESAFÍO AL EMBARGO

La ley dice que algunas propiedades, salarios, y dinero están exentos de cobranza - lo que quiere decir que no se los pueden quitar para pagar deudas que debe el dueño. Vea la lista en la página 40 de salarios, dinero y propiedades exentos. Si cree usted que el acreedor está embargando sueldos o dinero exentos, o está tomando propiedad exenta, usted puede presentar una Desafío al Embargo para poder retener el dinero o la propiedad. Solamente debe presentar una Desafío al Embargo si tiene buena razón para creer que una de las exenciones mencionada en la página 40 aplica a sus sueldos, dinero, o propiedad. Pero cuando el dueño usa al policía para tomar su propiedad o casa-móvil, no se le puede permitir a usted de usar la demanda de exención para que le devuelvan la propiedad. Póngase en contacto con un abogado para informarse.

Después de presentar un Desafío al Embargo habrá una audiencia en la corte y un juez decidirá si puede usted quedarse con el dinero o la propiedad.

¿Dónde consigo una forma para Petición de Exención?

Usted recibirá los papeles para Desafío al Embargo cuando embarguen su sueldo o cuenta de banco o cuando el alguacil (la policía del condado) se lleve su propiedad.

¿Cuándo debo presentar un Desafío al Embargo?

Usted debe presentar el formulario de Desafío al Embargo dentro de 120 días de recibir los documentos de embargo si usted está reclamando una exención por sueldos o salario que el arrendador está tratando de embargar. Pero si usted está tratando de reclamar que algún otro dinero o propiedad es exento de embargo, usted solo tiene 30 días contados a partir de la fecha en que recibió los papeles para presentar su Desafío

al Embargo. Generalmente usted debe tratar de presentar el Desafío al Embargo lo más pronto que pueda.

¿Cómo presento un Desafío al Embargo?

- 1) Llene la forma de Desafío al Embargo. El nombre del dueño debe escribirse en la línea para "Plaintiff". Escriba su nombre en la línea para "Defendant". Mencione la propiedad o dinero que cree usted son exentos y que no le deben quitar. Para explicar el por qué la propiedad es exenta, vea la lista en la página 40 de este folleto y copie de la lista la exención que aplique.
- 2) Saque una copia de la forma completada para guardarla. Lleve el original a la corte.
- 3) Pregunte al empleado de la corte cuando se llevará a cabo su audiencia.
- 4) Prepárese para la audiencia asegurándose que pueda presentar evidencia acerca del valor de las cosas sobre las que está reclamando y bajo que exención están. Es buena idea escribir algunas notas para usar en la audiencia.
- 5) Llegue a la audiencia a tiempo. Si puede, vaya con alguien que le pueda dar respaldo moral.
- 6) Presente su información al juez clara y brevemente. Conteste las preguntas con cortesía. Manténgase calmado.
- 7) Entregue la orden firmada por el juez al alguacil (la policía del condado; sheriff) o la persona que tiene sus cosas y reclámelas. Usted debe alegar que no debe costos por guardar sus cosas porque ésto anularía el propósito de la exención, el cual es asegurarse que usted puede tener sus necesidades básicas para vivir.

SALARIOS, DINERO Y PROPIEDAD EXENTOS

- 1) Ingresos Exentos: Si a usted se le paga semanalmente, \$196 cada mes de sus ingresos disponibles o 75% de los sueldos disponibles, lo que sea mas. Por los sueldos pagados cada dos semanas, usa \$392. Por sueldos pagados dos veces cada mes, usa \$420. Por sueldos pagados una vez cada mes, usa \$840.
- 2) Seguro Social (incluyendo SSI).
- 3) Asistencia Pública (welfare).
- 4) Beneficios de Desempleo.
- 5) Beneficios de Incapacidad.
- 6) Beneficios de Compensación de Trabajadores.
- 7) Todos los beneficios por Seguro Social y el Ingreso de Seguridad Suplementario o (SSI, por su sigla en inglés) y hasta \$7.500 dólares en salarios exentos, beneficios de jubilación, asistencia social, beneficios de desempleo y beneficios por discapacidad que estén mantenidos en una cuenta bancaria.
- 8) Mantenimiento de cónyuge, de hijos, u otro mantenimiento necesario para usted o sus dependientes.
- 9) Una casa, una casa móvil o una casa flotante en donde usted o ciertos miembros de la familia vivan hasta *\$40.000 dólares (*\$50.000 dólares si más de un dueño debe la deuda). Incluye las ganancias por la venta por un año (si usted intenta usar los fondos para comprar otra casa).
- 10) Artículos del hogar, muebles, radios, 1 televisión, y utensilios hasta \$3,000.
- 11) *Automóvil, camión, remolque u otro vehículo hasta \$3,000.
- 12) Herramientas, implementos, aparatos, animales para trabajar la tierra, aparejos para animales, o biblioteca necesaria para su empleo hasta \$3000.
- 13) *Libros, cuadros e instrumentos musicales hasta \$600.
- 14) *Ropa, joyas y otros artículos personales hasta \$1800.
- 15) Animales domésticos y aves de corral para uso de la familia hasta \$1,000 y alimentos para éstos para 60 días.
- 16) Provisiones (comida) y combustible para su familia para 60 días.
- 17) Un rifle o escopeta y una pistola hasta \$1000.
- 18) Pensiones públicas o privadas.
- 19) Beneficios y préstamos de veteranos.
- 20) Beneficios de asistencia médica.
- 21) Ingresos por aseguranza de salud y por incapacidad de pólizas de vida.
- 22) Valor en efectivo de pólizas de vida no pagables a su herencia.
- 23) Anualidades federales.
- 24) Otras anualidades hasta \$250 por mes, el exceso de \$250 por mes es sujeto a la misma exención de un salario.
- 25) Ayudas para la salud física recetadas por un profesional para usted o sus dependientes.
- 26) Su derecho a recibir o propiedad originaria de:
 - a. Ingresos obtenidos por ley por ser víctima de algún crimen.
 - b. Un pago que no exceda \$10,000, a cuenta de daño corporal personal, no incluyendo dolor emocional o sufrimiento o compensación por pérdida monetaria, de usted o de un individuo de quien usted es dependiente.
 - c. Un pago en compensación de pérdida de ganancias futuras de usted o un individuo de quien usted es o fue dependiente, hasta lo que es razonable para su mantenimiento o el mantenimiento de cualquiera de sus dependientes.
- 27) Interés en propiedad personal hasta el valor de \$400, pero éste no puede usarse para aumentar la cantidad de cualquier otra exención.
- 28) La diferencia entre lo que usted realmente le debe al acreedor y la cantidad total mencionada en el Formulario de Cálculo de la Deuda, si la cantidad en el escrito es mayor.
- 29) Su derecho a recibir el credito federal de ingresos ganados.
- 30) *Pagos de ayuda para la renta para ancianos recibidos del Departamento de Hacienda de Oregon (Oregon Department of Revenue).
- 31) Interés equitativo en propiedad.
- 32) Depósito de garantía o pagos de renta prepagados (último mes) mantenidos por su arrendador.

Si dos o más personas en su hogar deben el juzgamiento, cada uno puede reclamar las excepciones marcadas con *.

Nota: Los valores listados representan la valorización de su propiedad que le pertenece.

ORS 18.658 dice que el Formulario de Cálculo de la Deuda (disponible en ORS 18.832) debe ser notificado al deudor junto con una copia de la orden judicial de embargo, un aviso de propiedad exenta y un formulario de disputa al embargo.

SECCION DE RECURSOS

Oficinas de Servicios Legales y Programas de Abogados Voluntarios

Estas oficinas proporcionan servicios para personas de pocos recursos económicos en los condados mencionados. La información también está disponible en línea en el sitio web en todo el estado para la asistencia jurídica:

www.oregonlawhelp.org.

Albany Regional Office

(Linn, Benton)
(541) 926-8678
(800) 817-4605

Legal Aid Services of Oregon
433 Fourth Ave. SW
Albany, OR 97321

Center for Non-Profit

Legal Services

(Jackson)
(541) 779-7291
225 W Main
P.O. Box 1586
Medford, OR 97501

Central Oregon Regional Office

(Jefferson, Crook,
Deschutes)
(541) 385-6944
(800) 678-6944

Legal Aid Services of Oregon
1029 NW 14th St., Ste. 100
Bend, OR 97701

Columbia County Legal Aid (Columbia)

(503) 397-1628
270 South 1st Street
P.O. Box 1400
St. Helens, OR 97051

Coos Bay Office

(Coos, Curry, Western
Douglas)
(541) 269-1226
(800) 303-3638

Oregon Law Center
455 S. 4th Street, Suite 5
P.O. Box 1098
Coos Bay, OR 97420

Farmworker Program

(All counties in the state)
(503) 981-5291
(800) 662-6096

Legal Aid Services of Oregon
397 N First Street
Woodburn, OR 97071

Grants Pass Office

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

Hillsboro Regional Office

(Washington, Columbia,
Tillamook, Clatsop,
Yamhill)
(503) 648-7163
(888) 245-4091

Legal Aid Services of Oregon
230 NE Second, Suite A
Hillsboro, OR 97124

Satellite office (Yamhill)

(503) 472-9561
720 East Third
P.O. Box 141
McMinnville, OR 97128

Klamath Falls Regional Office (Klamath & Lake Counties)

(541) 273-0533
(800) 480-9160

Legal Aid Services of Oregon
403 Pine Street, Suite 250
Klamath Falls, OR 97601

Lane County Legal Aid & Advocacy Center

(541) 485-1017
(800) 422-5247
376 E. 11th Avenue,
Eugene, OR 97401

Lincoln County Office

(Lincoln)
(541) 265-5305
(800) 222-3884

Legal Aid Services of Oregon
304 SW Coast Highway
P.O. Box 1970
Newport, OR 97365

Marion-Polk Legal Aid Service (Marion, Polk)

(503) 581-5265
(800) 359-1845
1655 State Street
Salem, OR 97301

A regional office of Legal Aid Services of Oregon

Satellite office

(503) 606-3284
769 North Main, St. #B
Independence, OR 97351

Multnomah County Office

(Multnomah)
(503) 224-4086
(888) 610-8764

Legal Aid Services of Oregon
921 SW Washington,
Suite 500
Portland, OR 97205

The Native American Program

(Assistance to tribal
governments)
(503) 223-9483

Legal Aid Services of Oregon
1827 NE 44th Avenue,
Suite 230
Portland, OR 97213

Eastern Oregon Regional Office

(Malheur, Harney, Grant,
Baker)
(541) 889-3121
(888) 250-9877

Oregon Law Center
35 SE 5th Avenue,
Unit 1
Ontario, OR 97914

Oregon City Regional Office

(Clackamas, Hood River,
Sherman, Wasco)
(503) 655-2518
(800) 228-6958

Legal Aid Services of Oregon
421 High Street, Suite 110
Oregon City, OR 97045

Pendleton Regional Office

(Gilliam, Morrow, Umatilla,
Union, Wallowa, Wheeler)
(541) 276-6685
(800) 843-1115

Legal Aid Services of Oregon
365 SE Third Street
P.O. Box 1327
Pendleton, OR 97801

Roseburg Regional Office

(Douglas)
(541) 673-1181
(888) 668-9406

Legal Aid Services of Oregon
700 SE Kane
P.O. Box 219
Roseburg, OR 97470

Oregon State Bar

(Asociación de Abogados del Estado de Oregon)

Lawyer Referral Service

684-3763 en Portland, o
1-800-452-7636 gratis en Oregon.

Este servicio le proporciona el nombre de un abogado en su comunidad. Se pagan \$35 por la primera visita con el abogado. Le pueden referir a un abogado que hable español. Este servicio también opera el “Modest Means Program” (el Programa de Medios Modestos), el cual hace referencias a abogados quienes proveen servicios legales a un costo rebajado en ciertos casos a clientes que califican según su guía de calificar.

Llame para información.

Lunes - Viernes, 9 a.m. a 5 p.m.

Tel-Law Tape Library

620-3000 en Portland, o
1-800-452-4776 gratis en Oregon

La información abajo es del servicio de Tel-Law de Oregon de la barra estado, una colección de mensajes legales grabados de la información preparados por los abogados de Oregon. Un teléfono del tono del tacto permite acceso directa 24 horas al día, 7 días a la semana. Para recibir un folleto libre de Tel-Law que enumera la llamada disponible de los temas 503-620-0222, ext. 0.

Los códigos para el propietario/inquilino son:
1456 Derechos y Obligaciones de Inquilinos

Otras Organizaciones

Información 211

Una línea de emergencia para una amplia gama de necesidades de servicio social, incluyendo ayuda para renta y vivienda. **Marque 2-1-1**. Está línea es para personas que llamen en los condados de Multnomah, Washington, Clackamas, y Clark. Los usuarios de teléfonos celulares deben usar uno de los números alternativos:

Los condados de Multnomah y Washington:

503-222-5555

El condado de Clark: (360) 694-8899

El condado de Clackamas: (503) 655-8861

Portland Fair Housing Council of Oregon

(El Concilio de la Vivienda Justa de Oregon)

1-800-424-3247; (503) 223-8197 (Portland)

Esta organización sirve todo el estado para esforzar las leyes de la vivienda justa.

Community Alliance of Tenants (CAT)

(Alianza Comunitaria de Inquilinos)

(503) 288-0130 - Línea de los derechos del inquilino

<http://oregoncat.org/>

La misión de esta organización es educar y dar poder y fuerza a los inquilinos para promover viviendas seguras, de bajo precio y estables para rentar. La línea de información sirve a todo el estado de Oregon y uno puede dejar un mensaje 24 horas al día. Talleres y actividades de abogacía están disponibles en el área de Portland.

HUD—Fair Housing and Equal Opportunity (FHEO)

(Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano - Vivienda Justa y Oportunidad Igual)

(Seattle) 1-800-877-0246

Esta agencia federal esfuerza las leyes de vivienda justa.

Oregon Bureau of Labor, Civil Rights

(Departamento de Labor de Oregon, Departamento de Derechos Civiles)

229-5900 - Portland; (541) 686-7623 - Eugene;

(503) 378-3296 - Salem; (541) 276-7884 - Pendleton;

(541) 776-6197 - Medford

Esta agencia estatal esfuerza las leyes que prohíben la discriminación en las viviendas y las acomodaciones públicas.

Housing Connections

www.housingconnections.org

Un sitio que ayuda a la gente a encontrar la vivienda, servicios de la vivienda, y el foco de la información de la vivienda en las necesidades comprables accesibles y especiales que contienen en el área del metro de Portland. En Inglés.