

# El Contrato de Renta

**IMPORTANTE:** Este es una selección del folleto *Propietario E Inquilino: La Ley En Oregon*. Es sólo a los fines de la educación general. **No es un sustituto para el asesoramiento de un abogado.** Si tiene una pregunta legal específica, debe comunicarse con un abogado. La información de este folleto es precisa de mayo de 2010. Por favor, recuerde que la ley está cambiando siempre a través de las acciones de los tribunales, la legislatura y organismos.

**ADVERTENCIA DE LÍMITE 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.

## ¿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 Alquilarse](#)" disponible en el sitio web: [www.oregonlawhelp.org](http://www.oregonlawhelp.org) 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.

## ¿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 cuánto 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 "¿Qué es un contrato de arriendo?" para mayor información sobre los contratos escritos de renta por un tiempo de inquilino a término establecido).

## ¿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 correos (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.

## ¿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."

## ¿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