

# Mudanza: Los Contratos de Arrendamiento

**IMPORTANTE:** Este es un extracto del 2016 folleto *Propietario e Inquilino: La Ley en* Oregón disponible sobre el sitio web <http://www.OregonLawHelp.org>. Es para uso educativo. *No es un sustituto de consejo de un abogado.* Si usted tiene una pregunta legal específica, debe comunicarse con un abogado. La información contenida en este folleto es exacta a partir de marzo de 2016. Por favor, recuerde que la ley siempre está cambiando a través de las acciones de los cortes, la legislatura y agencias.

**ADVERTENCIA SOBRE EL LÍMITE DE TIEMPO:** Bajo las leyes federales y estatales, hay límites de tiempo para emprender acción para ejercer sus derechos. La mayoría de las demandas relacionadas con el contrato de arrendamiento y la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Oregón tienen que ser presentadas (iniciadas en la corte) dentro de un año después del incidente. Puede haber otros límites de tiempo más cortos que se aplican en otras circunstancias. Consulte a un abogado acerca de los límites de tiempo que podrían aplicarse a su caso.

## ¿Qué debo hacer antes de rentar?

Asegúrese de que:

1. el lugar satisface sus necesidades;
2. usted puede pagar la renta;
3. entiende claramente quién pagará la electricidad, la calefacción, el agua y la recolección de basura; y
4. usted ha inspeccionado el lugar y registrado por escrito cualquier problema.

Puede utilizar el recurso 'Inventario y Reporte de Condición de la Propiedad' disponible en <http://www.OregonLawHelp.org> cuando inspeccione el lugar. Pida al propietario que esté presente, solicítele que firme sus notas o envíele después una copia de las notas. Tome fotografías y pídale a algunos amigos que observen los problemas para que usted pueda probar en la corte que el problema ya existía antes de mudarse.

Si se entera después de mudarse de que un inspector de edificios le dijo al propietario que no rentara el lugar hasta que se hicieran reparaciones, pero las reparaciones no se hicieron, **póngase en contacto con un abogado.** (<http://oregonlawhelp.org/es/find-legal-help>)

## ¿Qué es un contrato de arrendamiento?

Es todo acuerdo verbal o escrito entre el propietario y el inquilino, que describe los términos y condiciones de uso por parte del inquilino de la unidad rentada. Un contrato de arrendamiento también incluye todas las leyes y reglamentos vigentes que se aplican a los derechos y obligaciones del propietario y del inquilino. Esto normalmente incluye el monto de la renta, la fecha en que se debe pagar la renta, el lugar de pago de la misma y cualquier otra norma que se aplique en la utilización de la unidad rentada. **ORS 90.100(38).**

El tener un contrato de arrendamiento por escrito, que esté firmado por usted y el propietario puede ayudar a demostrar ante la corte que el propietario ha acordado ciertas disposiciones que la ley podría no haber previsto de forma automática. Si usted decide entrar en un contrato de arrendamiento por escrito, el propietario está obligado a proporcionarle una copia del contrato de arrendamiento cuando usted lo firme y permitirle disponer de una copia más adelante a un costo no mayor a 25 centavos por página (o los costos reales de las copias). **ORS 90.305.** Vea la pregunta '¿Qué

es un contrato de arrendamiento (“lease”)?’ debajo para obtener más información sobre los acuerdos escritos para un contrato de arrendamiento de duración determinada.

## ¿Debo conservar los recibos, las copias de las cartas que envíe al propietario y otra documentación de los acuerdos que haya hecho con mi propietario?

**Sí.** Usted debe obtener y conservar la documentación escrita de todo lo necesario para tener pruebas en una fecha posterior. Por ejemplo, si usted quiere poder demostrar que ha pagado oportunamente el arriendo, debe obtener un recibo para demostrar el pago completo y oportuno del arriendo (al propietario se le exige darle a usted un recibo por cualquier pago si usted lo solicita (**ORS 90.140**)). Si usted quiere poder demostrar que ha solicitado reparaciones, debe pedir por escrito las reparaciones y guardar copias de sus cartas. Si quiere demostrar que ha enviado algo al propietario en una fecha determinada, debe obtener un certificado de envío en la oficina de correos (diferente al correo certificado). El conservar una copia de su contrato de arrendamiento le ayudará a probar en la corte lo que usted y su propietario acordaron.

## ¿Qué es un contrato de arrendamiento (“lease”)?

La mayoría de la gente usa la palabra “lease” para describir un acuerdo escrito de arrendamiento por un plazo de tiempo determinado. Por ejemplo, un año, con un monto fijo por la renta. Sin embargo, algunos contratos permiten un aumento de la renta después de un aviso con 30 días de anticipación. El contrato de arrendamiento “lease” indicará cómo el inquilino y el propietario pueden terminar el contrato antes de tiempo.

Si usted tiene un contrato de arrendamiento con un monto fijo por la renta, el propietario no puede aumentar la renta durante el plazo fijado. Sin embargo, con este tipo de contrato, si usted termina el contrato antes de tiempo, es posible que deba seguir pagando la renta hasta que el propietario rente a otro inquilino, o pagar una multa por ruptura de contrato, si dicha multa se describe en el contrato de arrendamiento escrito. Siempre que un inquilino termina el contrato antes de tiempo, el propietario tiene la obligación de tratar de rentar la unidad a otra persona; esto se conoce como la obligación de “mitigar los daños”.

## ¿Puede el contrato de arrendamiento descartar o quitar los derechos que tiene el inquilino bajo la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Oregón?

**No.** El propietario y el inquilino no pueden acordar descartar o quitar derechos otorgados a los inquilinos en virtud de la ley de Oregón. **ORS 90.245.**