

## REQUISITOS LEGALES PARA LOS AVISOS DE RESCISIÓN

**Este folleto es información jurídica general. No es asesoramiento jurídico sobre un caso concreto. Si es posible, hable con un abogado sobre su caso en particular.**

Los casos de desalojo generalmente se basan en avisos de rescisión. Los avisos de rescisión son documentos escritos que un propietario le da a un inquilino para terminar el contrato de alquiler.

Existen diferentes requisitos legales para diferentes tipos de avisos de rescisión. Si un propietario presenta un caso de desalojo basado en un aviso que no sigue la ley, el inquilino puede ganar el caso. Esta hoja de información enumera las cosas que los avisos deben tener para ser legales. Si un aviso no tiene estas cosas, el inquilino puede ganar en el juicio.

### Lista de verificación para *todos los avisos de rescisión*:

- Cada aviso de rescisión debe entregarse **en papel**. Los avisos dados por correo electrónico, mensaje de texto o verbalmente no son legales. Los avisos no se pueden entregar por correo certificado.
- Cada aviso de rescisión debe tener una **fecha de terminación**. Esta debe ser una fecha específica. No es suficiente si el aviso dice "el contrato de alquiler terminará en 30 días" o algo así. Debe haber una fecha específica para que el inquilino se mude.
- Cada aviso de rescisión debe tener **información sobre los servicios para veteranos**. El aviso puede proporcionar información de contacto para un oficial local de servicios para veteranos o información de contacto para un servicio de referencia, como 2-1-1.

### Reglas especiales para *tipos específicos de avisos de rescisión*:

Debido a que los propietarios pueden rescindir un contrato de alquiler por diferentes razones, las reglas para los avisos de rescisión pueden ser diferentes según el tipo de aviso.

#### Avisos de 10 días, 13 días o 72 horas por falta de pago del alquiler:

- Los avisos por falta de pago del alquiler mensual deben ser de al menos 10 o 13 días. Los avisos de 72 horas solo se permiten para alquileres de semana a semana.
- La fecha límite para pagar el alquiler debe indicar tanto una **fecha como una hora**
- El aviso debe decir una **cantidad específica en dólares** que debe pagarse
- El aviso solo puede requerir que el inquilino pague **el alquiler**, no los cargos por pagos atrasados, servicios públicos u otros montos

#### Avisos de 24 horas por actos indignantes o criminales:

- La fecha límite para mudarse debe tener **fecha y hora**
- El aviso debe decir **los hechos específicos**

#### Avisos de 30 días por violaciones del contrato de alquiler:

- El aviso debe decir **hechos específicos**
- El aviso debe decir una forma **de remediar la violación**

#### Avisos de 90 días por la razón del propietario:

- El aviso debe indicar que el inquilino está terminando el contrato de alquiler por **una de estas razones**:
  - Demoliendo el alquiler
  - Sacar el alquiler del mercado de alquiler / convertirlo en otro uso
  - hacer reparaciones o renovaciones que harían que el alquiler fuera inhabitable
  - Mudarse al alquiler / Mover a un miembro de la familia al alquiler
  - El inquilino ha vendido el alquiler a alguien que planea mudarse
- El aviso debe decir hechos específicos para apoyar la razón
- Si el inquilino posee más de cuatro unidades de alquiler, el inquilino debe enviar un mes de alquiler con el aviso

### Reglas especiales para inquilinos con subsidios (vivienda pública, vivienda de bajos ingresos o cupones):

Los inquilinos con bajos ingresos que pagan alquileres reducidos debido a un subsidio del gobierno tienen reglas especiales para los avisos de rescisión. Los inquilinos que tienen un cupón de la Sección 8, que viven en viviendas públicas, viviendas de crédito fiscal o viviendas de desarrollo rural, tienen protecciones adicionales. **Los avisos de falta de pago para viviendas de bajos ingresos deben darse al menos 30 días antes de que se termine el alquiler.**

### ¿Qué pueden hacer los inquilinos si reciben un aviso de rescisión no válido?

Si es posible, los inquilinos deben hablar con un abogado. Pero si un inquilino no puede conseguir un abogado, puede ser posible ganar un juicio de desalojo si el aviso de rescisión no es válido. Para lograr que un juez revise un aviso de rescisión, un inquilino debe:

- Presentarse a la audiencia judicial prevista
- Solicite un juicio
- Pague una tarifa de presentación o solicite una exención de tarifas
- Presente una respuesta ante el tribunal que diga que el aviso de rescisión no era válido y que explique por qué
- Ejemplos: "El aviso de rescisión no tiene una fecha de terminación" o "El aviso de rescisión no tiene ninguna información sobre los servicios para veteranos"
- Envíe por correo una copia de la respuesta al propietario o al abogado del inquilino
- Preséntese al juicio y dígame al juez que el aviso no es válido

### Riesgos de ir a juicio

Hay riesgos involucrados en llevar un caso a juicio. Es posible que el juez no esté de acuerdo en que el aviso de rescisión no es válido. O bien, el juez podría pensar que no importa mucho, si un propietario tiene un caso sólido de que se violó el contrato de alquiler. No hay manera de estar seguro de que un inquilino ganará su caso. Si el inquilino pierde, tendrá que mudarse en unos cuatro días y es posible que tenga que pagar los costos judiciales del propietario y los honorarios del abogado.

Si un inquilino solicita un juicio y luego cambia de opinión, puede mudarse antes de la fecha del juicio. Si un inquilino se muda antes del juicio, y luego se presenta en la corte para el juicio para decirle al juez que se ha mudado, el juez debe desestimar el caso. Sin embargo, los propietarios pueden pedir a los inquilinos que paguen el dinero que deben de otra forma, como por ejemplo a través de un juzgado de menor cuantía o de un servicio de cobros.

### ¿Cómo encuentro ayuda legal?

Para obtener más información sobre un caso de desalojo pendiente, puede comunicarse con el Proyecto de Defensa de Desalojo para obtener **ayuda legal gratuita**. Llame al Proyecto de Defensa contra el Desalojo al 888-585-9638, envíe un correo electrónico [evictiondefense@oregonlawcenter.org](mailto:evictiondefense@oregonlawcenter.org) o visite <https://oregonlawcenter.org/eviction-defense-project/>

Para obtener más información legal, puede encontrar información de contacto de una oficina de asistencia legal cerca de usted <https://oregonlawhelp.org/find-legal-help>. También puede comunicarse con el servicio de referencia de abogados del Colegio de Abogados del Estado de Oregón al (503) 684-3763.