

Propietario e Inquilino: La Ley en Oregón

*¡Echa un vistazo a
nuestra página web!
www.oregonlawhelp.org*

Contratos de Renta

Depósitos

**Obtener las Reparaciones
Realizadas**

Expulsión

**Servicios Legales de Oregón
Legal Aid Services of Oregon**

**Serie de Educación de la Comunidad
2016**



¡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 Oregón. 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.

Indice

Nota: En algunas de las secciones de este panfleto se hará referencia a ORS (Oregon Revised Statutes) que quiere decir Estatutos Revisados de Oregón. Por ejemplo: ORS 90.110. Estas referencias se aplican a las leyes de Propietarios e Inquilinos de Oregón. 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.

Número de páginas

LEYES Y ORGANIZACIONES QUE AYUDAN A LOS INQUILINOS	1
Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales	1
1. ¿Protege la ley a los inquilinos?	1
2. ¿Qué ocurre si no he discutido los términos de mi arrendamiento con el propietario?	1
3. ¿Protege la ley a las personas que viven en un hotel o motel?	1
4. ¿Cuáles son mis derechos si rento espacio para una casa móvil/casa prefabricada o casa flotante?	2
Discriminación Contra los Inquilinos	2
5. ¿Puede un propietario desalojarme, rehusar rentarme o tratarme de manera diferente por mi sexo, raza, color, religión, estado civil, orientación sexual, identidad de género, origen nacional, limitación física o mental, por tener un animal de servicio o compañía o por la fuente 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. ¿Puede un propietario negarse a rentarme o tratarme de manera diferente porque soy o he sido víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o ataque sexual?	3
9. ¿Puede un propietario rentarme si soy menor de 18 años?	3
10. ¿Puede un propietario rentarme porque un propietario anterior trató de desalojarme de otro lugar?	3
Vivienda con Subsidio Federal	4
11. ¿Cuáles derechos tengo si vivo en una vivienda con subsidio federal?	4
12. ¿Cómo puedo conseguir una vivienda con subsidio federal?	4
Autoayuda para los Inquilinos	4
13. ¿Qué es una unión de inquilinos?	4
14. ¿Cómo puede ayudarme la corte de reclamos menores?	5
MUDANZA: LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	5
15. ¿Qué debo hacer antes de rentar?	5
16. ¿Qué es un contrato de arrendamiento?	5
17. ¿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?	6
18. ¿Qué es un contrato de arrendamiento (“lease”)?	6
19. ¿Puede el contrato de arrendamiento descartar o quitar los derechos que tiene el inquilino bajo la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Oregón?	6

TARIFAS DE APLICACIÓN, DEPÓSITOS, AUMENTOS DE LA RENTA, CARGOS POR ATRASO, FACTURAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	7
20. ¿Cuál es la diferencia entre una tarifa y un depósito de garantía?	7
21. Cuando encuentro un lugar que quiero rentar, ¿puede el propietario obligarme a pagar por aplicar?	7
22. Cuando rento un lugar, ¿puede un propietario hacerme pagar un depósito?	8
23. ¿Puedo obtener pago de intereses sobre un depósito de garantía?	9
24. ¿Qué pasa si el propietario no me devuelve el depósito de garantía?	9
25. ¿Qué pasa si el lugar que rento cambia de dueño?	9
26. ¿Puede el propietario aumentarme la renta después de mudarme?.....	9
27. ¿Puede un propietario cobrarme cargos por atraso por pago atrasado del arriendo?	10
28. ¿Puede un propietario cobrarme tarifas por servicios públicos u otros servicios ?	10
29. ¿Qué puedo hacer por cobros de servicios públicos que no debo?.....	11
DERECHOS DE ENTRADA, REPRESALIA	12
30. ¿Tiene el propietario derecho de entrada en la propiedad rentada?	12
31. ¿Puede un propietario tomar represalias contra mí después de que me haya quejado por la necesidad de reparaciones u otras actividades protegidas?	13
OBTENER LAS REPARACIONES REALIZADAS	13
32. ¿El propietario está obligado a hacer reparaciones?	13
33. ¿Qué puedo hacer si el propietario no hace reparaciones en la propiedad que yo rento?.....	14
34. ¿Qué puedo hacer si mi propietario no me proporciona un “servicio esencial”?	15
35. Si soy víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual, ¿puedo cambiar mis cerraduras?	16
36. ¿Puedo retener la renta si no se hacen las reparaciones?	16
37. ¿Puedo contratar a un técnico para hacer las reparaciones y descontar el costo de las reparaciones de la renta del próximo mes?	17
38. ¿Existe algún riesgo si uso la ley de reparación y descuento?	17
39. ¿Si llamo al inspector de edificios, puedo ser desalojado de la propiedad?	18
40. ¿Puede mi propietario cobrarme las reparaciones?	18
41. Si soy víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual, ¿debo pagar las reparaciones por daños causados por mi abusador?	18
MUDANZA (SALIDA)	18
42. ¿Tengo que notificar al propietario antes de mudarme?	18
43. Después de avisarle al propietario que me mudo ¿tengo que pagar los siguientes 30 días de renta?	19
44. Si soy víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual, ¿puedo terminar mi contrato de arrendamiento con mayor rapidez?	19
45. Si pagué la renta del último mes, cuando me mudé allí, ¿debo pagar más renta cuando dé un aviso con 30 días de anticipación de que me voy a mudar?	19
46. ¿Puedo mudarme si la unidad que estoy rentando está marcada o es condenada por razones de violaciones a los reglamentos de la ciudad, o el condado o por violación del código de incendios?.....	20
47. ¿Debo limpiar la propiedad antes de mudarme?	20

SI EL PROPIETARIO QUIERE DESALOJARLE: EXPULSIÓN	20
48. ¿Puede el propietario desalojarme de la propiedad?	20
49. ¿Qué puedo hacer si el propietario me niega acceso a la propiedad o me corta los servicios públicos?	21
50. ¿Qué tiene que hacer un propietario para desalojarme?.....	21
51. ¿Cómo entrega un propietario un aviso de terminación?	21
52. ¿Qué tipo de aviso de terminación puede darme un propietario?	22
53. ¿Qué aviso recibo si mi propietario convierte mi vivienda en un condominio?	25
54. ¿Puedo ser desalojado por falta de pago de la renta si solamente pago parte de la renta este mes?	25
55. ¿Puedo ser desalojado si he pagado mi renta?	25
56. ¿Qué ocurre si no me mudo después de recibir un aviso de terminación?	25
57. ¿Qué ocurre en la Primera Comparecencia en la corte? ¿Qué pasa si no voy?	26
58. ¿Qué ocurre en un juicio de desalojo?	26
59. ¿Puedo ir a la corte de desalojo sin un abogado?	27
60. ¿Puedo ser forzado a abandonar mi hogar si el propietario obtiene una orden de la corte que me obligue a mudarme?	27
61. Si hay un juicio en mi caso de desalojo, y el propietario gana, ¿tengo que pagar las rentas atrasadas y gastos legales?	27
62. ¿Qué puedo hacer si tengo niños y puedo ser desalojado?	27
RECUPERACIÓN DE SU PROPIEDAD.....	28
63. ¿Qué ocurre si dejo mis pertenencias en la propiedad después de ser desalojado?	28
64. ¿Puede el propietario tomar posesión de mis pertenencias y venderlas para pagar gastos de corte, almacenamiento o renta no pagada?	28
65. ¿Qué puedo hacer si el propietario no me devuelve mi propiedad?	29
66. ¿Qué es propiedad exenta?	29
EJEMPLOS DE CARTAS Y FORMULARIOS	30
INVENTARIO Y REPORTE DE CONDICION DE LA PROPIEDAD A ALQUILARSE	35
COMO USAR EL FORMULARIO DE RESPUESTAS DE CARGOS EN UN CASO DE DESALOJO	36
COMO PRESENTAR UN DESAFÍO AL EMBARGO	39
SALARIOS, DINERO Y PROPIEDAD EXENTOS	40
SECCIÓN DE RECURSOS	41

Leyes y Organizaciones Que Ayudan a los Inquilinos

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.

LEY DE PROPIETARIOS E INQUILINOS RESIDENCIALES

1. ¿Protege la ley a los inquilinos?

Sí. Una ley del estado, llamada la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Oregón, establece reglas que los propietarios deben acatar. Estas reglas se aplican, con muy pocas excepciones, si usted renta un apartamento, una casa o un cuarto para dormir.

Las reglas indicadas en este folleto no se aplican en las siguientes excepciones: hospedaje transitorio en un hotel o motel, vivir en un lugar que hace parte de su empleo, dentro o alrededor del edificio donde usted trabaja (como gerente residente o conserje); para un comprador, vivir en un lugar dentro de los 90 días anteriores al cierre de la venta, o para un vendedor, vivir en un lugar dentro de los 90 días siguientes al cierre de la venta; vivir en un terreno rentado principalmente para uso agrícola; vivir en ciertas instituciones; vivir en un lugar en vacaciones por menos de 45 días si tiene otro domicilio; vivir en ciertas partes de un edificio operado para el beneficio de una organización fraternal o social de la cual usted es miembro; y vivir en un lugar como usurpador. Un usurpador es alguien que ocupa un lugar sin recibir permiso ni del propietario ni del inquilino.

ORS 90.110

2. ¿Qué ocurre si no he discutido los términos de mi arrendamiento con el propietario?

Para ser considerado 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 a ocupar la unidad de vivienda con la exclusión de otras personas. Su contrato de alquiler no tiene que ser por escrito. ORS 90.100(47). Su propietario es el dueño, arrendador o subarrendador de la unidad de vivienda que usted está rentando, o la persona con autoridad para actuar a nombre del propietario. ORS 90.100(24).

A falta de un contrato entre usted y el propietario sobre las siguientes materias, se considera que su renta es un “valor de arrendamiento justo”, que su ocupación es de mes a mes y que el valor de la renta para un mes dado se debe pagar en su unidad de vivienda al principio del mes. Usted y el propietario tienen todos los derechos y responsabilidades que estipula la ley, excepto cuando se requiere un contrato escrito para que el derecho o la responsabilidad entre en vigor. ORS 90.220.

3. ¿Protege la ley a las personas que viven en un hotel o motel?

Sí, a menos que el inquilino sea un ocupante transitorio en el hotel o motel. Existe una “ocupación transitoria” cuando: 1) la renta se cobra por día y no se cobran más que 6 días por anticipado; 2) se presta servicio de camarera y cambio de ropa de cama por lo menos una vez cada 2 días; y 3) la persona no ha vivido allí más de 30 días. Todas las demás personas que viven en un hotel o motel están cubiertas por la Ley de Propietarios e Inquilinos.

ORS 90.100(49).

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

Los inquilinos que rentan terreno en un lote para una casa prefabricada (también conocida como una “casa móvil”) o que pagan cargos de amarre para una casa flotante, pero que viven en y poseen (o están comprando) una de estas casas, tienen más derechos que otros inquilinos. Por ejemplo, 30 días antes del desalojo, el propietario tiene que entregar, por escrito, un aviso que explique cómo se ha violado el contrato de arrendamiento. Si el inquilino corrige los problemas durante los siguientes 30 días, puede quedarse, pero si vuelve a incurrir en las mismas faltas en el curso de 6 meses, el propietario puede entregarle aviso de desalojo con 20 días de anticipación, sin darle la oportunidad de corregir el problema. ORS 90.630. Pueden aplicar otros periodos de tiempo si el aviso del propietario se basa en que el inquilino no mantiene el hogar en buen estado.

Si un parque de casas móviles va a ser cerrado y modificado para un uso diferente, el propietario debe

dar a los inquilinos un aviso de cierre con 365 días de anticipación a la fecha del cierre. El aviso debe indicar la fecha del cierre. El dueño del lote debe pagar \$5.000, \$7.000 o \$9.000 (dependiendo del tamaño de la casa) a cada propietario de casa móvil que sea forzado a mudarse o a abandonar su propiedad debido al cierre del lote. Al propietario no se le permite aumentar la renta durante el periodo de los 365 días del aviso, pero se le permite desalojar a los inquilinos que no paguen la renta durante el periodo del aviso. Para mayor información comuníquese con un abogado.

Los inquilinos que viven en o poseen (o están comprando) una casa móvil o una casa flotante, pero que rentan un terreno que no hace parte de un lote construido para viviendas o casas flotantes, pueden ser desalojados sin ninguna razón, con aviso anticipado de 180 días.

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

DISCRIMINACIÓN CONTRA INQUILINOS

5. ¿Puede un propietario desalojarme, rehusar rentarme o tratarme de manera diferente por mi sexo, raza, color, religión, estado civil, orientación sexual, identidad de género, origen nacional, limitación física o mental, por tener un animal de servicio o compañía o por la fuente de mis ingresos?

No. Si usted cree que el propietario lo trata de manera diferente por una de esas razones, comuníquese con un abogado y/o con el Consejo de Vivienda Justa de Oregón (Fair Housing Council of Oregon). Consulte la Sección de Recursos al respaldo de este folleto para la información de contacto.

Hay una excepción a la regla general indicada arriba: un propietario puede discriminar basado en el sexo cuando el propietario renta un espacio en su propia residencia y todos los inquilinos comparten un cierto espacio común dentro de la residencia. 42 USC §§ 3601-3617, ORS 659A.421(8).

Es ilegal rehusar rentarle a una persona discapacitada porque esa persona tiene un animal que se necesita para ayudar a la persona debido a una discapacidad. Los propietarios no pueden cobrar renta o tarifas adicionales por un animal de servicio o compañía.

La ley estatal también prohíbe la discriminación con base en la fuente de ingresos, (por ejemplo beneficios públicos o "welfare"). La ley estatal prohíbe a los propietarios discriminar a los solicitantes y a los inquilinos que tienen subsidios de la Sección 8 u otras formas de asistencia del gobierno para la renta. 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 (vea la Pregunta 11), el propietario tiene que permitir y pagar los cambios a su vivienda para adaptarla de

una manera razonable a su incapacidad, a menos que esas medidas supongan una carga financiera y administrativa excesiva para el propietario o es una alteración fundamental. Ejemplos de adaptaciones razonables incluyen asignarle un espacio de estacionamiento cerca de la puerta, instalar una rampa o cambiar una regla.

Los propietarios privados, por regla general, tienen que permitir al inquilino hacer cambios a la vivienda para adaptarla, de manera razonable, a su incapacidad, aunque no se les exige pagarlos.

Contacte un abogado y/o al Consejo de Vivienda Justa de Oregon. Si tiene preguntas acerca de las adaptaciones razonables en viviendas rentadas, consulte la Sección de Recursos al respaldo del folleto.

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 excepciones para ciertos proyectos de vivienda con subsidio federal, para proyectos donde todos los inquilinos son mayores de 62 años y para 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 mismo. En todos los demás casos, si el propietario lo discrimina por tener niños, debe comunicarse con un abogado y/o con el Consejo de Vivienda Justa de Oregon. Consulte la Sección de Recursos al respaldo de este folleto para obtener la información de contacto. ORS 659A.421

8. ¿Puede un propietario negarse a arrendarme o tratarme de manera diferente porque soy o he sido víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o ataque sexual?

Un propietario no puede tratarlo de manera diferente, porque usted es o ha sido víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o ataque sexual. A un propietario no se le permite rechazar su aplicación, desalojarlo, amenazar con desalojar, aumentar la renta, disminución de servicios, o no renovar su contrato de arrendamiento debido

a: (1) que usted es víctima (presente o pasada); (2) una violación del contrato de arrendamiento causada por un incidente de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o ataque sexual; (3) una actividad delictiva o de respuesta de la policía en relación con violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o ataque sexual, cuando el inquilino es la víctima; o (4) una mala referencia al propietario por haber sido víctima de, o por, un incidente de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o ataque sexual. A un propietario tampoco se le permite tener diferentes reglas o normas para usted, porque usted es víctima. Si su propietario lo discrimina porque usted es víctima, póngase en contacto con un abogado y/o con el Consejo de Vivienda Justa de Oregon. Consulte la Sección de Recursos al final de este folleto para conocer la información de contacto. ORS 90.449

9. ¿Puede un propietario rentarme si soy menor de 18 años?

Sí. La ley de Oregon dice que si usted tiene al menos 16 años de edad, o si está embarazada de un bebé que vivirá con usted, puede hacer un contrato de arrendamiento y ser considerada responsable de pagar la renta y los servicios públicos. Los menores de 16 años o las mujeres que no estén embarazadas también pueden firmar un contrato de arrendamiento en algunas circunstancias. Sin embargo, bajo las leyes del estado, a los propietarios no se les exige rentar a las personas menores de 21 años o mayores de 45. No obstante, algunas ordenanzas municipales prohíben la discriminación por causa de la edad.

10. ¿Puede un propietario rentarme porque un propietario anterior trató de desalojarme de otro lugar?

Si usted ganó el caso judicial de desalojo anterior o el juicio de desalojo fue desestimado, es ilegal que el nuevo propietario se niegue a rentarle debido a la demanda de desalojo anterior. Además, un propietario no puede negarse a rentarle basado en un juicio de desalojo contra usted que tenga más de cinco años de antigüedad. ORS 90.303.

VIVIENDA CON SUBSIDIO FEDERAL

11. ¿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 un certificado de la Sección 8, las reglas explicadas en este folleto lo protegen. Usted tiene derechos adicionales definidos en su contrato de arrendamiento, por leyes federales, reglas federales y decisiones de las cortes. Si usted vive en una vivienda subsidiada y tiene preguntas acerca de sus derechos, póngase en contacto con un abogado. Vea la Sección de Recursos al respaldo de este folleto para obtener la información de contacto.

Los inquilinos en viviendas con subsidio federal generalmente pagan del 30% al 35% de sus ingresos por concepto de renta o una parte del total de la renta en una cantidad determinada por el organismo u organización que proporciona la ayuda para el arrendamiento.

Los inquilinos tienen derecho a usar la vivienda federal como si fuera una vivienda privada y pueden tener invitados. Los propietarios no tienen derecho a entrometerse en la vida privada de un inquilino, sólo porque el inquilino está en una vivienda federal.

12. ¿Cómo puedo conseguir una vivienda con subsidio federal?

Algunas viviendas con subsidio federal son propiedad de la Autoridad de Vivienda; otras viviendas con subsidio federal son propiedad privada. Usted debe llamar a la Autoridad de Vivienda y al gerente de los edificios que pertenecen a propietarios privados para que lo pongan en la lista de espera. Las familias e individuos que tienen ingresos bajos pueden ser elegibles. La elegibilidad varía según la vivienda.

Si la Autoridad de Vivienda o el propietario se niega a poner su nombre en la lista de espera o niega su aplicación, usted puede pedir una audiencia o una conferencia. Si cree que el propietario no tiene una lista de espera, que no quiere rentarle por cualquier razón o si usted tiene preguntas acerca de la vivienda con subsidio federal, comuníquese con un abogado. Vea la Sección de Recursos al respaldo de este folleto para la información de contacto.

Hay también préstamos de Vivienda Rural (anteriormente, FmHA) o del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos que ayudan a las personas de bajos ingresos y con discapacidades a comprar casas sin cuota inicial grande y con pagos mensuales bajos. Llame a Vivienda Rural o a HUD. Los números aparecen en la mayoría de las guías telefónicas locales. La información también está disponible en línea en www.rd.usda.gov y www.hud.gov.

AUTOAYUDA PARA LOS INQUILINOS

13. ¿Qué es una unión de inquilinos?

Es un grupo compuesto por dos o más inquilinos que se reúnen informal o formalmente para discutir los problemas que tienen como inquilinos tales como la necesidad de reparaciones, quejas sobre la gerencia, para firmar peticiones o pedir cambios o

emprender acciones para los inquilinos. La ley protege el derecho de los inquilinos para organizarse en uniones o ser parte de uniones de inquilinos. Vea la Pregunta 31 para obtener información acerca de las represalias contra una unión de inquilinos.

14. ¿Cómo puede ayudarme la corte de demandas pequeñas?

Usted puede recurrir a la corte de demandas pequeñas cuando el propietario no le devuelve el depósito después de mudarse a otro lugar, ilegalmente le destruye su propiedad, no hace las reparaciones que las leyes ordenan, entra en su vivienda sin el aviso requerido, ilegalmente desconecta los servicios, cambia las cerraduras o viola las reglas establecidas en este folleto. El propietario puede presentar contra-demandas usted contra por no pagar el arrendamiento o por daños. Es buena idea hablar con un abogado antes de presentar un caso contra un propietario en la corte de demandas pequeñas.

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 sólo tiene el poder de otorgar dinero por daños. Antes de recurrir a la corte de demandas pequeñas, debe 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. Debe llevar a la corte testigos, fotografías y copias de las cartas que haya enviado al propietario o que haya recibido de él. No hay apelación en la corte de demandas pequeñas. Cuando un inquilino demanda a un propietario por violaciones a la Ley de Propietarios e Inquilinos, la demanda debe ser presentada (iniciada) en el curso de un año luego del incidente. Las reclamaciones basadas en otras leyes pueden tener plazos diferentes. ORS 46.405.

Mudanza: Los Contratos de Arrendamiento

15. ¿Qué debo hacer antes de rentar?

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

Puede utilizar el "Informe de Inventario y Condición" de la página 35 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. Vea la Sección de Recursos al

final de este folleto para conocer la información de contacto.

16. ¿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 18 para obtener más información sobre los acuerdos escritos para un contrato de arrendamiento de duración determinada.

17. ¿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.

18. ¿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”.

19. ¿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.

Tarifas de Aplicación, Depósitos, Aumentos de la Renta, Cargos por Atraso, Facturas de Servicios Públicos

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.

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

Una “tarifa” es un pago no reembolsable. Para ser ejecutable, la tarifa debe estar descrita en el contrato de arrendamiento. Un propietario sólo puede cobrar una tarifa en los siguientes casos: si usted está atrasado en el pago de su renta (vea pregunta 27), si usted gira un cheque sin fondos al propietario, si manipula los detectores de humo, si infringe las reglas sobre mascotas, si termina su contrato antes de tiempo, si se atrasa en el pago de un servicio público (vea pregunta 28), si usted no recoge las heces de su mascota, si fuma en zonas prohibidas claramente designadas o si infringe las reglas de estacionamiento o de conducción. Todas las demás tarifas son ilegales. ORS 90.302. A un inquilino se le puede cobrar una tarifa por atraso cada mes en que la renta se pague atrasada. O R S 90.100(16).

Un “Depósito de Garantía” es cualquier pago reembolsable que fomenta que el inquilino cumpla el contrato de arrendamiento. ORS 90.100 (41). Si el inquilino sigue las reglas establecidas en el contrato de arrendamiento y no daña la unidad rentada más allá del desgaste normal debido al uso, entonces el propietario debe devolver el depósito de seguridad dentro de los 31 días siguientes a la mudanza y a la devolución de las llaves. ORS 90.300. Vea las preguntas 22-23 para obtener más información sobre los depósitos de garantía.

21. Cuando encuentro un lugar que quiero rentar, ¿puede el propietario obligarme a pagar por aplicar?

A usted no se le puede cobrar una tarifa sólo porque su nombre sea incluido en una lista de espera, pero se le pueden cobrar otros costos asociados con la aplicación para la vivienda. Estos costos incluyen una tarifa por la evaluación de su aplicación y un depósito para reservar.

Una tarifa de calificación del solicitante es un pago que cubre los costos de calificar a los inquilinos, tales como la verificación de las referencias y los informes de crédito. Estas tarifas se pueden cobrar sólo si hay una unidad disponible para rentar (o que pronto lo estará), a menos que usted acepte por escrito algo diferente. El propietario debe darle un recibo por el pago. Antes de pagar una tarifa de aplicación, a usted se le debe dar un aviso por escrito de lo siguiente:

- la cantidad de la tarifa,
- los factores que el propietario considerará en la decisión sobre su aplicación (los criterios de selección o admisión),
- el proceso que el propietario usará en la selección, incluyendo si el propietario usará una empresa de selección de inquilinos y
- su derecho a enviar un comunicado a cualquier empresa de selección o agencia de informes de crédito usada por el propietario, si

usted cree que la información que el propietario ha obtenido es errónea.

Antes de aceptar el cargo por la evaluación de su solicitud, el arrendador debe también darle una estimación del número de otros solicitantes que se encuentran por delante de usted en la solicitud de la unidad o unidades del tamaño que usted quiere. Esta información puede ayudarle a decidir si vale la pena hacer la solicitud.

Antes de aceptar la tarifa por la evaluación de su aplicación, el propietario debe también darle una estimación del número de otros solicitantes que se encuentran por delante de usted en la solicitud de la unidad o unidades del tamaño que usted quiere. Esta información puede ayudarle a decidir si vale la pena hacer la aplicación.

Si el propietario le cobra por la evaluación de su aplicación y esta es denegada, o si usted no pagó una tarifa por la evaluación de su aplicación, pero pide por escrito la razón de la negativa, el propietario debe entregarle, con prontitud y por escrito, una o más razones para su negativa. ORS 90.304. Si un propietario no le renta por alguna información que haya obtenido por parte de un servicio de selección de inquilinos o una agencia de informes de crédito, el propietario debe decirle. El propietario también debe decirle el nombre y la dirección del servicio de selección o de la agencia de informes. Estas normas se aplican aunque usted no pague una tarifa de calificación del solicitante.

Si el propietario no hace la selección después de que usted ha pagado una tarifa por evaluar su aplicación (porque, por ejemplo, la unidad se arrienda primero a otra persona), se le debe devolver el dinero en un plazo razonable.

Si el propietario le hace pagar una tarifa por la evaluación de su aplicación, sin seguir estas reglas, usted puede demandar al propietario por el monto de la tarifa de la evaluación de su aplicación más \$150. ORS 90.295. Vea la Pregunta 14 para obtener información acerca de la corte de pequeñas demandas. Consulte también Advertencia Sobre el Límite el Tiempo al comienzo de esta sección del folleto.

Un *depósito de reserva* es una tarifa pagada antes de entrar en un contrato de arrendamiento para que el propietario reserve la unidad y no la rente a otros. Tiene que haber un acuerdo escrito que describa cuándo debe ser devuelto el depósito al inquilino y cuándo lo puede conservar el propietario.

Si el inquilino y el propietario entran en el contrato de arrendamiento, el propietario debe devolver el depósito - ya sea dándole al inquilino un reembolso o acreditándolo en la cuenta del inquilino. Si el inquilino no hace las diligencias necesarias para entrar en el contrato de arrendamiento, el propietario puede quedarse con el depósito. Si el propietario no hace lo necesario para entrar en el contrato de arrendamiento, el depósito debe ser devuelto en el curso de 4 días. Si el propietario cobra un depósito sin seguir estas reglas, el inquilino puede demandarlo por el monto del depósito más \$150. ORS 90.297. Vea la Pregunta 13 para obtener información acerca de la corte de pequeñas demandas. Consulte también Advertencia Sobre el Límite el Tiempo al comienzo de esta sección del folleto.

22. Cuando rento un lugar, ¿puede un propietario hacerme pagar un depósito?

Sí. Un propietario puede hacerle pagar un depósito de garantía. (Pero si usted toma en arrendamiento de semana a semana, no se le puede cobrar este depósito (ORS 90.100 (52)). Cuando pague el depósito, pida un recibo que muestre que pagó un "depósito de garantía". Usted puede tratar de negociar el monto del depósito con el propietario. Algunos propietarios permiten pagar el depósito por cuotas, en lugar de hacer un pago único.

Una vez se haya mudado, el propietario no puede, sin su consentimiento, cobrarle un nuevo depósito o aumentar el depósito que usted ya ha pagado por el primer año que vivirá allí. Después del primer año, el propietario puede cobrarle o aumentar el depósito, pero debe darle por lo menos 3 meses de plazo para pagarlo. ORS 90.300(5).

Si usted pagó un depósito, el propietario debe devolverle el depósito dentro de los 31 siguientes a su mudanza de ese lugar y de haber devuelto las llaves, siempre y cuando no haya dañado el lugar

más allá del desgaste normal debido al uso y le haya dado al propietario el aviso requerido, pagado la renta, entregado las llaves y seguido otras reglas de su contrato de arrendamiento. ORS 90.300(7). La única excepción es que un propietario puede descontar de su depósito el costo de la limpieza profesional de la alfombra, si esta fue limpiada profesionalmente o reemplazada antes de su mudanza allí y su contrato de arrendamiento escrito dice que el propietario puede descontar de su depósito de garantía el costo de la limpieza profesional de alfombras. Un propietario no está obligado a reparar el daño a la unidad después de que usted se mude para poder descontar de su depósito el costo de la reparación.

Cuando usted renta un lugar por primera vez, el propietario también puede exigirle que pague la renta por adelantado, lo que a veces se llama un “depósito de renta del último mes”. ORS 90.100(26). Vea la Pregunta 45 para obtener más información.

23. ¿Puedo obtener pago de intereses sobre un depósito de garantía?

La ley de Oregon no exige que los propietarios paguen intereses, pero usted puede preguntar si su propietario estaría de acuerdo en hacerlo.

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

Dentro de los 31 días siguientes a su mudanza del lugar y luego de devolver las llaves, el propietario debe devolverle su depósito o notificarle por escrito la razón de no devolverle la totalidad o parte del depósito. Si el propietario no le devuelve la cantidad adecuada de dinero o no le da una explicación por escrito, usted puede demandar, pidiendo el doble de la cantidad indebidamente retenida. ORS 90.300 (16). Si el propietario conserva todo su depósito y reclama que usted le debe dinero adicional, usted debe estar preparado para defenderse contra una posible contrademanda del propietario por daños a la propiedad. Vea la Pregunta 13 para obtener información acerca de la corte de pequeñas demandas. Consulte también Advertencia Sobre el Límite el Tiempo al comienzo de esta sección del folleto.

Si el propietario le devuelve sólo una parte del depósito, usted puede cambiar el cheque y todavía demandar al propietario si cree que le debe más dinero. Si el propietario ha escrito “full settlement” (liquidación total) o “accord and satisfaction” (dación en pago) al respaldo del cheque, debe consultar a un abogado antes de cobrar el cheque.

Vea las preguntas 42 a 47 para obtener información sobre lo que debe hacer para mejorar sus posibilidades de obtener su depósito cuando se muda de un lugar. Vea la carta en el ejemplo 7.

25. ¿Qué pasa si el lugar que rento cambia de dueño?

Si un propietario vende una propiedad que está siendo rentada, tanto los inquilinos como el nuevo propietario deben seguir los términos del contrato de arrendamiento original. El nuevo propietario debe devolver los depósitos cuando los inquilinos se muden del lugar, aunque el nuevo dueño no haya recibido el dinero de los depósitos del dueño anterior. El nuevo propietario tiene que hacer las reparaciones y seguir las normas establecidas en este folleto.

26. ¿Puede el propietario aumentarme la renta después de mudarme ?

A menos que usted tenga un contrato de arrendamiento que establezca el monto de la renta por un término específico, la renta puede ser aumentada mediante un aviso por escrito con 30 días de anticipación en una ocupación de mes a mes y un aviso por escrito con 7 días de anticipación en una ocupación de semana a semana. ORS 90.220. Si usted decide mudarse, a cambio de pagar la nueva renta, puede dar un aviso de terminación (con 30 días de anticipación si renta mes a mes o 10 días si renta semana a semana) para terminar la ocupación y mudarse cuando la nueva renta entre en vigor. ORS 90.497. Vea la Pregunta 42 para obtener información sobre cómo dar un aviso de terminación. Además, si usted considera que el propietario le aumenta la renta como represalia contra usted, vea la Pregunta 31. Si usted cree que el propietario le aumentó la renta porque usted es

miembro de una clase de personas protegidas por la ley de vivienda justa, vea las preguntas 5 a 10.

27. ¿Puede un propietario cobrarme cargos por atraso por pago atrasado del arriendo?

Sí, si el contrato de arrendamiento escrito dice que se pueden cobrar cargos por atraso. Vea la Pregunta 20 para conocer los cargos que pueden cobrar los propietarios. Sin embargo, el propietario no puede cobrar un cargo por atraso si usted paga la renta no después de las 11:59 pm del cuarto día del período de arrendamiento (Esto es las 11:59 pm del cuarto día del mes si la renta se debe pagar el primer día del mes; un contrato de arrendamiento no puede hacer que se deba la renta antes del primer día del ese mes). ORS 90.260.

Hay tres tipos diferentes de cargos por atraso:

- 1) cargo por atraso por período de arrendamiento: una cantidad fija razonable cargada una vez por el mes en que la renta se atrasa (“razonable” significa una cantidad que está dentro del rango de los cargos cobrados por los propietarios en ese mercado de arrendamiento),
- 2) cargo por atraso por día (un cargo diario de no más del 6% del cargo fijo mensual razonable por atraso descrito anteriormente en 1) y
- 3) cargo por atraso por período de cinco días: un cargo correspondiente al 5% de la renta, cobrado una vez por cada período de cinco días en que la renta se atrasa.

Si su contrato de arrendamiento permite un cargo por atraso por día o un cargo por atraso por cada cinco días, estos cargos no continúan acumulándose después del final del mes en que el pago de la renta se atrasó. (Sin embargo, el propietario puede cobrarle un interés simple si usted no paga su cargo por atraso en el momento en que se le impone). El contrato de arrendamiento debe indicar el tipo y la cantidad del cargo por atraso y cuándo puede ser cargado. El propietario puede cambiar el tipo del cargo por atraso o la cantidad del cargo

por atraso, mediante aviso escrito con 30 días de antelación.

Usted no puede ser desalojado con un aviso de falta de pago de la renta si no paga un cargo por atraso. ORS 90.260(6). Si usted recibe un aviso con 72 horas de plazo o un aviso con 144 horas de plazo por falta de pago de la renta, puede evitar ser desalojado mediante el pago de la renta debida; usted no está obligado a pagar el cargo por atraso durante el período del aviso. Si debe cargos por atraso, su propietario puede darle un aviso por causa con 30 días de plazo, incluso si toda la renta ha sido pagada. Vea la Pregunta 52, Aviso por Causa.

Un propietario no puede descontarle del pago de la renta del mes en curso un cargo por atraso de un mes previo, y reclamar que usted debe la renta. Sin embargo, puede aplicar la renta del mes en curso a la renta debida por un mes previo, lo que puede causar que usted deba un cargo por atraso por el mes en curso. ORS 90.220(9).

28. ¿Puede un arrendador cobrarme cargos por servicios públicos u otros servicios?

Si a un propietario se le cobran directamente los servicios públicos de su unidad o de un área común, el propietario puede cobrarle por estos servicios, si está previsto en el contrato de arrendamiento escrito. Ejemplos de servicios públicos u otros servicios son electricidad, gas natural o propano líquido, agua, calefacción, aire acondicionado, televisión por cable, servicio de alcantarillado y recolección de basura. El propietario no puede cobrarle más por el servicio de lo que el proveedor cobra al propietario. Sin embargo, para los servicios de suscripción de vídeo, como TV por cable, TV vía satélite o servicio de internet, un propietario puede cobrar hasta un 10% sobre el costo para el propietario por estos servicios, siempre que el costo total no sea mayor a lo que el inquilino tendría que pagar si recibiera el servicio directamente. Si el contrato de arrendamiento no describe cómo fue calculada la cantidad cargada al inquilino por estos servicios, el inquilino puede obtener una copia de la factura del propietario antes de pagar la tarifa. Si el propietario no cumple con los requisitos explicados en este párrafo,

usted puede demandar al propietario por daños y perjuicios en una cantidad equivalente a dos veces el monto que se le cobró indebidamente o un mes de renta, lo que sea mayor. ORS 90.315(4). Vea la Advertencia Sobre el Límite el Tiempo en la sección al comienzo de este folleto.

Un inquilino que no pague una tarifa por servicios públicos u otros servicios no puede ser desalojado con un aviso de falta de pago de la renta. Un inquilino que reciba un aviso de falta de pago de la renta con 72 horas o 144 horas de plazo, puede evitar ser desalojado mediante el pago sólo de la renta y no de la tarifa por el servicio público durante el período del aviso. (Un propietario no puede descontar del pago de la renta la tarifa por este servicio y reclamar que usted debe la renta). Los inquilinos que no han pagado la tarifa por servicios públicos pueden ser desalojados mediante un aviso por causa con 30 días de plazo, aunque se haya pagado toda la renta. ORS 90.315. Vea la Pregunta 52, Aviso por Causa.

29. ¿Qué puedo hacer por cobros de servicios públicos que no debo?

Antes de mudarse, si usted no puede recibir el servicio público porque el inquilino anterior o el propietario le debe dinero al proveedor del servicio público, usted puede: 1) pagar la factura y descontarla de su renta, 2) llegar a un acuerdo con el propietario en cuanto a cómo se pagará la factura y obtener el acuerdo por escrito, o 3) terminar de inmediato la ocupación informando lo sucedido al propietario y explicándole que usted no va a permanecer en la unidad. Si usted termina inmediatamente la ocupación, el propietario tiene 4 días para devolverle la renta y el depósito de garantía que usted pagó. Si se termina el contrato de arrendamiento y el propietario no le devuelve el dinero que le debe, usted tiene derecho al doble de la cantidad retenida injustamente. ORS 90.315 (5). Consulte también Advertencia Sobre el Límite el Tiempo al comienzo de esta sección del folleto.

Si después de mudarse al lugar, usted no puede recibir el servicio porque el inquilino anterior o el propietario le debe dinero al proveedor del servicio, o si sus servicios están desconectados porque

el propietario debía pagar la factura de servicios públicos y no lo hizo, usted puede: 1) pagar la factura y descontarla de su renta o 2) darle al propietario un aviso escrito o verbal con 72 horas de plazo y, si los servicios no son conectados dentro de las 72 horas, mudarse del lugar. Si los servicios no son restaurados y usted se muda, el propietario está obligado a devolverle en el curso de 4 días la renta y el depósito que usted pagó. Si se termina el contrato de arrendamiento, usted también puede demandar al propietario por una indemnización por los daños reales que usted sufrió como consecuencia de no tener los servicios y, si el propietario no le devuelve el dinero que le debe, usted tiene derecho a recibir el doble de la cantidad indebidamente retenida. ORS 90.315(6). Consulte también Advertencia Sobre el Límite el Tiempo al comienzo de esta sección del folleto. También puede recurrir a la corte para pedir una orden a fin de exigir al propietario restaurar los servicios si este había acordado pagar la factura y no lo hizo. Vea las preguntas 33 y 34.

En cualquier caso, **¡USTED NO DEBE RETENER LA RENTA, A MENOS QUE SE LO ACONSEJE UN ABOGADO QUE HA ACORDADO REPRESENTARLO EN LA CORTE!** Vea la Sección de Recursos al final de este folleto.

Si su propietario le ha negado o intentado negar un "servicio esencial", lo que puede incluir servicios tales como calefacción y agua, puede que tenga derechos adicionales o diferentes. Vea los detalles en la Pregunta 34.

Derechos de Entrada, Represalia

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.

30. ¿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 con 24 horas de anticipación antes de entrar a su vivienda o a su jardín si el propietario esta:

- fijar un aviso legalmente permitido o requerido en su puerta (el propietario puede entrar solamente a su jardín por esta razón, no a su casa);
- hacer un trabajo de jardinería que el contrato de arrendamiento escrito exige al propietario (el propietario sólo puede entrar a su jardín por esta razón, no a su casa);
- responder a una emergencia, que incluye un problema de reparación que puede causar daños graves a las instalaciones si no se repara de inmediato (el propietario debe notificarle que el ingreso se hizo dentro de las 24 siguientes a haber entrado);
- entrar con permiso de usted, en el caso de una entrada específica;
- responder a su solicitud por escrito para hacer reparaciones, ya sea entrando en horas razonables o, si usted ha especificado horas permitidas y razonables para la entrada en su

solicitud escrita, entrar dentro de esas horas especificadas (sin embargo, el propietario debe iniciar las reparaciones dentro de los 7 días siguientes a la solicitud por escrito para entrar sin previo aviso, y puede seguir entrando sin previo aviso para completar las reparaciones, siempre y cuando el propietario esté haciendo un esfuerzo razonable para completar las reparaciones de manera oportuna);

- mostrar la propiedad a un posible comprador en horas razonables, pero sólo si el propietario y el inquilino han firmado un acuerdo por escrito para permitir esto, que es independiente del contrato de arrendamiento, y que entró en vigor mientras el propietario estaba tratando activamente de vender la propiedad ; o
- entrar a su propiedad en los casos que involucren una orden judicial, un requerimiento de una agencia gubernamental o porque usted ha abandonado la propiedad.

Usted tiene derecho a negar la entrada al propietario por buenas razones; debe decirle al propietario las razones antes del momento en que el propietario tiene la intención de entrar. Los inquilinos pueden ser desalojados por negar injustificadamente la entrada.

Si un propietario entra en la propiedad sin seguir estas reglas, usted puede demandarlo y pedir compensación por los daños y perjuicios causados debido a la entrada, un mes de renta (una semana de renta para los inquilinos semanales), lo que sea mayor. ORS. 90.322. Vea Advertencia de Límite de Tiempo al inicio de esta sección del folleto.

31. ¿Puede un propietario tomar represalias contra mí después de que me haya quejado por la necesidad de reparaciones u otras actividades protegidas?

El propietario no puede tomar represalias contra usted mediante aumento de la renta, disminución de los servicios, amenaza de desalojo o la presentación de un caso de desalojo después de que usted:

- 1) presente una queja de buena fe al propietario sobre el lugar rentado (como la necesidad de una reparación o una violación al contrato de arrendamiento);
- 2) se queje a ciertas agencias encargadas de hacer cumplir el código;
- 3) organice, o se afilie a, una unión de inquilinos;
- 4) declare contra el propietario en la corte;
- 5) gane un caso judicial de desalojo contra el propietario dentro de los seis meses

anteriores, a menos que haya ganado por un tecnicismo; o

- 6) haga o diga que va a hacer algo para hacer valer sus derechos como inquilino bajo la ley.

Usted puede demandar por represalia y pedir el doble de los daños reales o hasta dos meses de renta, lo que sea mayor. También puede argumentar represalia como defensa contra desalojo basado en un aviso sin causa de 30 o 60 días si usted puede demostrar que el aviso se produjo como represalia. Sin embargo, la represalia no está disponible como defensa, o es poco probable que sea una defensa ganadora, si usted debía renta cuando se le dio el aviso, si usted o sus invitados violaron algún código, si usted presentó quejas repetidas acosadoras al propietario o cuando las reparaciones necesarias no se pueden hacer sin forzarlo a usted a mudarse. Póngase en contacto con un abogado antes de usar la represalia como defensa en un caso de desalojo o como una reclamación por daños y perjuicios monetarios. ORS 90.385. Vea Advertencia de Limite de Tiempo al comienzo de esta sección del folleto.

Obtener las Reparaciones Realizadas

**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.

32. ¿El propietario está obligado a 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, sustancialmente, 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 repare ciertas cosas, si el acuerdo no es un intento por parte del propietario para evitar la obligación de reparar. El acuerdo

tiene que establecer el monto del pago por la reparación y debe ser una suma justa. ORS 90.320.

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

Pídale a su propietario que haga las reparaciones. Si esto no da resultado, escríble una carta solicitando las reparaciones. Vea la carta en el ejemplo 1. **Guarde una copia de la carta.**

Si tampoco obtiene resultados, llame a un abogado para solicitar asesoría sobre qué hacer a continuación, como llamar a un inspector de edificios de la ciudad (si está disponible donde vive), a inspectores de salubridad, a inspectores de incendios o a mediación del vecindario. En caso de emergencia, como una tubería rota y falta de calefacción, llame a un abogado inmediatamente.

Usted puede demandar a un propietario por una orden judicial para obligarlo a hacer las reparaciones. Si ha dado aviso al propietario de la necesidad de las reparaciones y si el problema no fue causado por usted u otra persona (además del propietario), usted puede demandar al propietario por daños para que usted sea indemnizado con un valor de renta reducido y propiedad destruida. Sin embargo, usted no puede obtener una orden de reparación en una corte de reclamos menores. Cuando demande al propietario por dinero, asegúrese de pedir todo el dinero que piensa que debe recibir. Usted puede demandar por dinero porque el propietario no hizo las reparaciones, o porque el propietario dañó o destruyó su ropa o sus muebles. Usted puede demandar por dinero porque el lugar vale menos cada mes debido a la necesidad de reparaciones.

Por ejemplo, si usted no puede utilizar dos habitaciones en un apartamento de cuatro habitaciones debido a una gotera en el techo, podría decir que hubo una reducción del valor de la renta en un 50%. (Debido a que usted sólo pudo utilizar la mitad del apartamento, podría argumentar que sólo debe pagar la mitad de la renta durante ese tiempo). También puede demandar por tiempo perdido de trabajo, por gastos médicos, por facturas de calefacción más altas y por otros gastos causados

porque el propietario no hizo las reparaciones. ORS. 90.360. Es mejor disponer de un abogado para de presentar este tipo de casos. Si usted no puede encontrar un abogado para que lo represente, puede demandar a su propietario por dinero en la corte de reclamos menores. Vea la Pregunta 13 y Advertencia de Limite de Tiempo al comienzo de esta sección del folleto.

Si usted ha escrito varias veces a su propietario para solicitar las reparaciones y el propietario se niega a hacer las reparaciones necesarias, usted puede terminar anticipadamente un arrendamiento a plazo fijo y mudarse. Para hacer esto, debe darle al propietario un aviso por escrito que describa las reparaciones necesarias y explique que va a mudarse en un plazo no menor a 30 días desde la fecha del aviso (o 33 días si el anuncio se envía por correo a su propietario), si las reparaciones no se realizan en el plazo de 30 días (o 33 días si el anuncio se envía por correo). Si usted tiene un contrato de arrendamiento de semana a semana, el aviso debe explicar que va a mudarse en un plazo no menor a 7 días después del aviso (o 10 días si el aviso se envía por correo), si las reparaciones no se han realizado. Si el dueño hace las reparaciones solicitadas dentro del plazo proporcionado en su aviso, usted no tiene bases legales para poner fin a su contrato de arrendamiento. Sin embargo, si se necesita de nuevo la misma reparación dentro de los seis meses siguientes a su aviso por escrito, usted puede darle al propietario otro aviso por escrito que describa la misma reparación necesaria y explique que va a mudarse en un plazo no menor a 14 días (17 días si el aviso se envía por correo) a partir de la fecha del aviso. Con este segundo aviso, no es necesario darle al propietario la oportunidad de solucionar el problema para mudarse. ORS 90.360(1).

34. ¿Qué puedo hacer si mi propietario no me proporciona un “servicio esencial”?

Un “*servicio esencial*” significa calefacción, fontanería, agua corriente fría y caliente, gas, electricidad, artefactos de iluminación, cerraduras en las puertas exteriores, cerraduras en ventanas y cualquier implemento de cocina o de refrigeración suministrado por el propietario o que debe suministrar. Un

“servicio esencial” también incluye los requisitos de habitabilidad (vea la Pregunta 32) o de servicio estipulados en el contrato de arrendamiento, la falta de los cuales genera una amenaza grave para su salud, su seguridad o su propiedad, o hace que la unidad no sea no apta para vivir. ORS 90.100(13).

Si el propietario no proporciona un “servicio esencial”, usted tiene varias opciones.

- Puede buscar servicios sustitutos: usted puede obtener el servicio esencial durante el tiempo en que el propietario no lo suministra y descontar el costo de la renta; (¡USTED NO DEBE RETENER LA RENTA, A MENOS QUE SE LO INDIQUE UN ABOGADO QUE HA ACORDADO REPRESENTARLO EN LA CORTE!).
- Puede buscar reducción de la renta: usted puede obtener una compensación por los daños causados por la falta de un servicio esencial, con base en cuánto menos valdría la unidad de arrendamiento en el momento de la violación por parte del propietario.
- Puede buscar vivienda sustituta: si la falta de suministro de un servicio esencial hace que la unidad en arrendamiento no sea segura o apta para vivir, y usted ha dado su aviso al propietario por escrito de los problemas y usted permanece en una vivienda alternativa mientras que el problema está siendo reparado, usted no está obligado a pagar la renta por el tiempo en que el propietario no haya facilitado ese servicio esencial. También puede pedir una compensación al propietario por el costo justo de una vivienda comparable por encima de la cantidad de renta.

Para emprender una de las tres acciones mencionadas anteriormente, primero debe darle al propietario un aviso por escrito que describa la falta de un servicio sustituto y afirme que usted puede emprender una de las tres acciones mencionadas si el propietario no soluciona el problema en un plazo razonable. También debe darle al propietario una fecha concreta para solucionar el problema.

ORS 90.365(1).

Si usted tiene un contrato de arrendamiento de plazo fijo “lease”, el hecho de que su propietario no suministre un servicio esencial puede darle a usted fundamentos legales para poner fin a su contrato de arrendamiento. La forma de dar por terminada su ocupación depende de la gravedad de la falta del servicio esencial. Si la negligencia del propietario para suministrar el servicio esencial plantea una “amenaza inminente y grave” para su salud, su seguridad o su propiedad, usted tiene derecho a poner fin a su ocupación y mudarse. Para hacerlo, debe dar al propietario un aviso por escrito que indique que usted se mudará en no menos de 48 horas (o 5 días si el aviso se envía por correo), a menos que el problema se resuelva en ese plazo. Vea la carta en el ejemplo 6. ORS 90.365 (2). En todos los demás casos, al fallar el propietario en suministrar el servicio esencial, usted puede darle un aviso por escrito que describa la falta del servicio esencial y explique que se va a mudar en un plazo no menor a 7 días después de la fecha del aviso (o 10 días si el aviso se envía por correo al propietario) si el servicio esencial no se restaura en el plazo de 7 días (o 10 días si se envía por correo el aviso). Si el propietario restablece el servicio esencial dentro del plazo dado en su aviso, usted no tiene bases legales para poner fin a su contrato de arrendamiento de plazo fijo. Sin embargo, si el mismo servicio esencial falta de nuevo dentro de los seis meses siguientes a su aviso por escrito, usted puede darle al propietario un aviso por escrito que describa la falta del mismo servicio esencial y explique que va a mudarse en un plazo no menor a 14 días (17 días si el anuncio se envía por correo) a partir de la fecha del aviso. ORS 90.360(1).

Además, es ilegal que un propietario reduzca intencionalmente un servicio esencial a su unidad para intentar causar gravemente una interrupción de un servicio esencial o amenazar con hacerlo. Si el propietario hace esto, usted tiene derecho a terminar el contrato de arrendamiento. Independientemente de si usted termina o no su contrato de arrendamiento, también tiene derecho a obtener una orden de la corte que exija al propietario restaurar el servicio esencial y tiene derecho a demandar por daños y perjuicios por la suma de dos meses de renta o dos veces la cantidad de los daños reales causados por la suspensión del servicio esencial, lo que sea mayor. Si usted termina el

contrato de arrendamiento, el propietario está obligado a devolverle todo la renta pagada con anticipación y todos los depósitos de garantía.

ORS 90.375.

35. Si soy víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual, ¿puedo cambiar mis cerraduras?

Si. Usted es responsable por el costo del cambio de cerraduras, pero no está obligado a proporcionar ninguna evidencia de que es víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, asalto sexual o acoso. Si el propietario no actúa con prontitud, usted puede cambiar las cerraduras sin permiso del propietario y dar una llave. Si su abusador es su co-inquilino, usted debe darle al propietario una copia de una orden de restricción firmada por un juez para que el propietario pueda cambiar las cerraduras. Un abusador que fue co-inquilino es responsable de forma conjunta con otros inquilinos por las rentas debidas o los daños causados a la unidad antes de que el abusador fuera expulsado del lugar. ORS 90.459.

36. ¿Puedo retener la renta si no se hacen las reparaciones?

Primero, siga los pasos que se indican en la Pregunta 33, incluyendo hacer una demanda por reparaciones, escribir una carta al propietario y llamar a un inspector si está disponible donde usted vive. Si esto no da resultado, es legal que un inquilino retenga la totalidad o parte de la renta para forzar que se hagan las reparaciones requeridas bajo la ley cuando existe una necesidad urgente de reparaciones y el propietario se niega a hacerlas. **¡USTED NO DEBE RETENER LA RENTA, A MENOS QUE SE LO INDIQUE UN ABOGADO QUE HAYA ACORDADO REPRESENTARLO EN LA CORTE!** Vea la Sección de Recursos al final de este folleto.

Si usted decide retener la renta, probablemente debería retener una cantidad menor al total de la renta. Considere una cantidad justa a retener por la necesidad de reparaciones.

SI USTED RETIENE LA RENTA, NO LA GASTE. DEPOSÍTELA EN LA CUENTA FIDUCIARIA DE

SU ABOGADO O ABRA UNA CUENTA BANCARIA SEPARADA. CONSERVE EL DINERO.

Si usted retiene la renta, el propietario probablemente le dará un aviso de 72 o 144 horas de plazo por falta de pago de renta, y presentará un caso judicial de desalojo en su contra si usted no paga la renta dentro del plazo del aviso. Si el propietario presenta un caso de desalojo en contra suya, esto puede aparecer en su historial de crédito, ya sea que usted gane o pierda el caso. (Usted tiene derecho a cuestionar la exactitud de su informe de crédito). Durante el juicio de desalojo, la corte puede ordenarle que pague la renta retenida a la corte, la deposite en una cuenta fiduciaria de un abogado o en una cuenta bancaria separada como renta vencida. Durante el juicio de desalojo, usted debe estar dispuesto a seguir pagando la renta regularmente a la corte o a una cuenta separada, a presentar una respuesta que describa la necesidad urgente de reparaciones, y luego a comprobar que hubo problemas graves de los que el propietario estaba enterado y no solucionó. **USTED NO DEBE RETENER LA RENTA, A MENOS QUE SE LO INDIQUE UN ABOGADO QUE HAYA ACORDADO REPRESENTARLO EN LA CORTE.**

A veces, los inquilinos pierden en la corte después de retener la renta.

Si usted decide retener la renta, usted o un abogado debe enviar una carta de demanda similar a la carta en el ejemplo 5. **EL INQUILINO DEBE NOTIFICAR AL PROPIETARIO LAS RAZONES PARA LA RETENCIÓN DE LA RENTA ANTES DE QUE EL PROPIETARIO PRESENTE EL CASO DE DESALOJO EN LA CORTE.** ORS 90.370.

37. ¿Puedo contratar a un técnico para hacer las reparaciones y descontar el costo de las reparaciones de la renta del próximo mes?

Sí, si las reparaciones se pueden hacer por menos de \$300. Usted debe hacer la demanda por reparaciones como se describe en la Pregunta 33.

USUALMENTE NO ES BUENA IDEA QUE LAS PERSONAS HAGAN LA REPARACIÓN Y DESCUENTEN A MENOS QUE EL PROPIETARIO

ESTÉ DE ACUERDO POR ANTICIPADO EN PERMITIR LA REPARACIÓN Y EL DESCUENTO, O QUE USTED HAYA SIDO ACONSEJADO POR UN ABOGADO PARA USAR LA LEY DE REPARACIÓN Y DESCUENTO.

Si usted decide reparar y descontar, debe acatar las siguientes reglas:

- 1) debe notificar por escrito al propietario sobre la necesidad de la reparación y que si el propietario no hace las reparaciones en el curso de al menos 7 días (o 10 días si envía el aviso por correo) usted hará las reparaciones y descontará el costo de su renta (vea la carta en el ejemplo 2) y después de enviar la carta al propietario, llámelo y trate de hacer que el propietario se comprometa a hacer la reparación o acepte que usted la haga. y como siempre conserve copias de todas las cartas!;
- 2) el costo total de las reparaciones no debe ser mayor a \$300;
- 3) el problema que necesita ser reparado no debe haber sido causado por usted, su familia o sus invitados; y
- 4) el trabajo debe hacerse de manera profesional y al menor costo posible. Si la persona que usted contrató para hacer las reparaciones causa daños a la propiedad, el propietario puede argumentar que usted debe pagar. El propietario puede especificar a la persona que se debe usar para hacer las reparaciones. ORS 90.368.

38. ¿Existe algún riesgo si uso la ley de reparación y descuento?

Sí. Usted debe seguir todas las reglas enumeradas en la Pregunta 37. El propietario puede tratar de desalojarlo por no pagar la renta completa y podría demandarlo para recuperar la renta no pagada si usted no sigue todas las reglas. Si el propietario presenta un caso de desalojo, puede aparecer en su historial de crédito aunque usted gane el caso ante

la corte. (Usted tiene derecho a cuestionar la exactitud de su historial de crédito).

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

El propietario no puede legalmente desalojarlo en represalia por llamar a un inspector de edificios. Sin embargo, es posible que usted tenga que ir a la corte para probar que esta fue la razón para del desalojo. ORS 90.385.

El inspector de edificios puede obligarlo a mudarse si la unidad es muy peligrosa, pero esto no sucede con frecuencia. Si es así, póngase en contacto con un abogado.

40. ¿Puede mi propietario cobrarme las reparaciones?

Sí, si usted, su familia o sus invitados causan daño a las instalaciones más allá del desgaste normal.

41. Si soy víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual, ¿debo pagar las reparaciones por daños causados por mi abusador?

No. El propietario no le puede cobrar por daños a la unidad que fueron causados por el agresor tanto tiempo como usted pueda verificar que ha sido víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual. La "verificación" de haber sido víctima de abuso puede ser una orden judicial válida que requiere que el abusador se mantenga alejado de usted (por ejemplo, de restricción firmada por un juez, una orden judicial de condena o un informe de la policía en relación con un acto de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual, o una declaración firmado por un tercero calificado (agente de la ley, abogado, profesional de la salud, o defensor de víctimas de un proveedor de servicios para víctimas) diciendo que usted ha sido víctima de abuso en los últimos 90 días.

ORS 90.325(3).

Mudanza (Salida)

**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.

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

Sí. Usted puede entregar el aviso en una de tres maneras: en persona, por correo de primera clase o por fijación en la puerta y enviarlo por correo si su contrato de arrendamiento lo permite. En todos los avisos que envíe por correo, agregue 3 días para calcular cuándo entrará en efecto el aviso. En todos los avisos entregados por fijación en la puerta y enviados por correo, no es necesario añadir los 3 días. ORS 90.150 (3).

Si usted está rentando mes a mes, debe avisar al propietario por escrito, 30 días antes del día de la mudanza (33 días si el aviso se envía por correo y no es fijado en la puerta). Vea la carta en el ejemplo 5. Usted no necesita una razón para terminar la ocupación. Su propietario puede estar de acuerdo en aceptar un aviso de un plazo más corto, pero no está obligado a hacerlo. Obtenga el acuerdo por escrito.

Si usted está rentando semana a semana, debe avisar por escrito al propietario 10 días antes del día de la mudanza (13 días si el aviso se envía por correo y no es fijado en la puerta).

Usted puede dar el aviso en cualquier día del mes, no sólo el primer día del mes o el día en que se debe pagar la renta. Si tiene un contrato de arrendamiento de plazo fijo “lease”, lea el contrato cuidadosamente para ver si el contrato requiere un aviso por escrito antes de mudarse al final del plazo fijo. Usted puede romper el contrato de arrendamiento de plazo fijo “lease” antes si el propietario viola los términos del contrato o de la ley, o si usted es víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual. ORS 90.427. Vea las Preguntas 33, 34, y 44.

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

Sí, incluso si se muda antes de pasar los 30 días, a menos que el propietario acepte su mudanza antes de tiempo sin pagarle. (Obtenga todos los acuerdos por escrito). Si usted no paga, el propietario probablemente descuenta la renta de su depósito de seguridad y podría demandarlo en la corte de reclamos menores si usted no pagó un depósito de seguridad, o el propietario reclama que usted debe más dinero que su depósito de seguridad. Si se muda antes de tiempo, y no paga los 30 días completos, el propietario debe hacer esfuerzos razonables para encontrar un nuevo inquilino. Esto se conoce como la obligación de “mitigar los daños”. Usted no tiene que pagar renta por cualquier tiempo que un nuevo inquilino viva en la unidad.

ORS 90.427.

44. Si soy víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual, ¿puedo terminar mi contrato de arrendamiento con mayor rapidez?

Sí. Usted puede terminar su contrato de arrendamiento y el contrato de arrendamiento de los miembros de su familia inmediata * con un aviso por escrito con al menos 14 días de anticipación al propietario. Su aviso escrito deberá incluir la verificación de que ha sido víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual en los últimos 90 días** o que tiene una orden de protección actual de las cortes. La "verificación" de haber sido víctima de abuso puede ser una orden judicial válida que

requiere que el abusador se mantenga alejado de usted (por ejemplo, de restricción firmada por un juez, una orden judicial de condena o un informe de la policía en relación con un acto de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual, o una declaración firmada por un tercero calificado (agente de la ley, abogado, profesional de la salud licenciado, o defensor de víctimas en un proveedor de servicios para víctimas) diciendo que ha sido víctima de abuso dentro de los últimos 90 días.

* Los miembros de la familia inmediatos incluyen: un adulto que está relacionada por sangre, adopción, matrimonio o pareja de hecho; su novio o novia actual; el otro padre de su hijo; y nieto o hijo de crianza.

** El tiempo que su abusador ha estado en la cárcel o que ha vivido a más de 100 millas de distancia, no cuenta para el límite de tiempo de 90 días. (Por ejemplo, si usted fue víctima de abuso 100 días antes de la presentación de un aviso por escrito para terminar el contrato de arrendamiento, y durante los 100 días anteriores, el abusador pasó 25 días en la cárcel, en lo que se refiere a la ley sólo han pasado 75 días desde la última vez que usted fue víctima de abuso. Su solicitud de terminación del contrato de arrendamiento antes de tiempo como víctima de abuso está dentro del plazo de 90 días).

45. Si pagué la renta del último mes, cuando me mudé allí, ¿debo pagar más renta cuando dé un aviso con 30 días de anticipación de que me voy a mudar?

Si está claro que usted pagó un “depósito de renta del último mes”, y no otro tipo de depósito o costo, el propietario debe usar este dinero para la renta del último mes, cuando usted o el propietario dé un aviso para dar por terminado el contrato de arrendamiento (excepto si el propietario le da un aviso de desalojo por falta de pago de la renta). Si el propietario le aumentó la renta después de mudarse allí, el propietario puede hacerle pagar la diferencia entre la renta pagada por adelantado del último mes y el monto de la renta después del aumento de la misma.

ORS 90.300(a).

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

Sí, si su vivienda ha sido marcada como insegura e ilegal para ocupar a causa de violaciones a códigos que afectan la salud o la seguridad y que usted no causó. Usted puede mudarse inmediatamente notificando al dueño que lo va a hacer y las razones de su mudanza. Dentro de los 14 días siguientes a haberse mudado, el propietario está obligado a devolverle todo el depósito de seguridad (excepto el dinero que usted debe por la renta no pagada y por daños), la renta del último mes y la renta pagada por el mes en curso por los días que usted no pudo vivir en la unidad. Si el propietario sabía o debería haber sabido acerca de las condiciones, usted también podría demandarlo. Póngase en contacto con un abogado para obtener información sobre sus derechos en estos casos. ORS 90.380. Vea la Advertencia de Límite de Tiempo al comienzo de esta sección del folleto.

47. ¿Debo limpiar la propiedad antes de mudarme?

Sí. La ley sólo exige que deje el lugar tan limpio como lo encontró, menos el desgaste normal. Si estaba desordenado cuando usted se mudó al lugar - y puede demostrarlo - usted debe poder dejarlo en las mismas condiciones y aún así obtener su depósito. Sin embargo, para maximizar sus posibilidades de recobrar su depósito de seguridad, debe retirar del lugar todas sus cosas, eliminar la basura y limpiar de manera razonable la unidad. Es buena idea recorrer la unidad limpia con su propietario y preguntarle si cree que está suficientemente limpia. Pídale a su propietario que acuerde por escrito que la unidad rentada estaba limpia y sin daños cuando usted se mudó del lugar y que no le debe dinero por limpieza o daños. El propietario no está obligado a hacer un recorrido con usted. Independientemente de si el propietario hace un recorrido con usted o no, usted debe tomar fotografías, tomar notas sobre lo que hizo para limpiar el lugar y tener la compañía de un testigo.

Si usted no limpia la unidad, el propietario puede quedarse con parte del depósito por el costo de la limpieza de la unidad. Vea la Pregunta 24 para obtener información sobre la devolución de los depósitos.

Si el Propietario Quiere Desalojarle: Expulsión

**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 Oregon 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.

48. ¿Puede el propietario desalojarme de la propiedad?

El propietario tiene que ir a la corte para obligarlo a salir de la propiedad. ORS 105.105. El propietario

no puede legalmente cambiar las cerraduras, desconectar los servicios públicos, retirar sus pertenencias, amenazarle con estas acciones o emprender cualquier otra acción para forzarlo a mudarse sin obtener primero una orden de la corte.

Hay solo tres maneras legales en que un propietario puede tomar posesión de una propiedad rentada:

- 1) cuando el inquilino se muda y entrega las llaves al propietario;
- 2) cuando el inquilino se muda y abandona la propiedad sin dejar saber si tiene planes para regresar; o
- 3) el propietario puede ir a corte y obtener una orden, con aviso al inquilino, para que un alguacil lo obligue a mudarse. Únicamente un alguacil, con una orden de la corte, tiene autoridad para desalojarlo.

49. ¿Qué puedo hacer si el propietario me niega acceso a la propiedad o me corta los servicios públicos?

La única manera legal que un propietario puede sacarlo de su hogar es a través de una orden de la corte que le obligue a mudarse. Si el propietario le niega el acceso, dígame que lo que está haciendo es ilegal y que le deje entrar a su casa. Si esto no da resultado, trate de entrar por una ventana o por otra puerta. Si el propietario le niega el acceso y usted no puede entrar de ninguna manera, puede llamar a la policía. Algunas veces lo pueden ayudar y otras le dirán que el problema es una disputa civil y por eso no lo pueden ayudar. Si esto sucede, llame a un abogado.

Si el propietario, ilegalmente, cambia las cerraduras, desconecta la electricidad u otros servicios públicos, hace amenazas serias o intenta cortar todos los servicios o emprende cualquier otra acción sin permiso de la corte para forzarlo a mudarse, usted puede demandarlo para conseguir una orden de la corte a fin de regresar a su casa. También puede demandar por daños, por una cantidad de hasta dos meses de renta o el doble de la cantidad de los daños ocasionados, lo que sea mayor, y por otro mes de renta o daños si el propietario entró la unidad ilegalmente (por ejemplo, para cambiar las cerraduras). Esta demanda puede incluir daños por angustia emocional, lo que le pueda ocasionar pérdida de sueño; el no poder

comer y cualquier otra interferencia con su capacidad para usar la propiedad rentada. ORS 90.375. Vea la Advertencia de Limite de Tiempo. Al comienzo de esta sección del folleto.

Vea la Pregunta 29 para obtener información acerca de derechos adicionales que usted tiene si el propietario no paga las cuentas por servicios que debe pagar.

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

El propietario tiene que darle primero un aviso de terminación, 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, a usted se le entregarán papeles legales, incluyendo una Citación y Queja, que le indicarán en qué fecha tiene que ir a corte para la primera comparecencia. El propietario debe ir a la corte y pedir una orden que diga que usted se tiene que mudar. Vea las preguntas 57 y 58 para informarse de lo que puede pasar en la corte.

51. ¿Cómo entrega un propietario un aviso de terminación?

Hay sólo tres maneras en que un propietario puede entregar legalmente un aviso de terminación. El propietario debe entregar personalmente el aviso de terminación, enviarlo por correo a su dirección por correo de primera clase o fijar el aviso en su puerta y enviarle por correo una copia (si su contrato de arrendamiento lo permite). Si el aviso se entrega personalmente, el plazo del aviso comienza a correr inmediatamente. Si sólo se le envía por correo, el propietario debe agregar 3 días al plazo del aviso. Si lo fija en la puerta y lo envía por correo, el plazo comienza a correr cuando el propietario le envía el aviso por correo o el mismo día en que lo fija en la puerta y lo envía por correo. Cualquier otra manera en que el propietario le dé un aviso de terminación (como correo electrónico, por vía oral o por correo certificado) no es legal y puede dar a usted una defensa en cualquier acción de desalojo basada en ese aviso.

Todos los avisos de terminación (desalojo) deben ser por escrito. ORS 90.155, 90.160.

52. ¿Qué tipo de aviso de terminación puede darme un propietario?

Nota: Si usted vive en una vivienda que recibe subsidio federal, usted tiene derechos adicionales a los que se han incluido en las siguientes reglas. Ve las preguntas 11 y 12.

Sin Causa

Si usted renta de mes a mes, su propietario puede darle un aviso para que se mude sin darle razón alguna. Si usted ha vivido allí menos de un año, su propietario puede darle un aviso de 30 días sin causa (33 días si lo envía por correo y no lo fija en la puerta). Si usted ha vivido allí un año o más, el propietario debe darle un aviso de 60 días sin causa (63 días si lo envía por correo y no lo fija en la puerta). Este periodo de aviso de 60 días no aplica cuando la casa se vende a una persona que planea vivir en ella como su residencia principal. Su propietario tiene que mostrar prueba de la compra cuando le dé un aviso de 30 días bajo estas circunstancias.

Si usted vive en la ciudad de Portland, el propietario debe darle un aviso de 90 días sin causa (93 días si lo envía por correo y no lo fija en la puerta), sin importar cuánto tiempo ha vivido allí.

Si usted renta de semana a semana, el propietario puede darle un aviso de 10 días sin causa (13 días si lo envía por correo y no lo fija en la puerta).

En todos los casos, el propietario no puede tomar represalias contra usted o discriminarle dándole un aviso sin causa, como se explica en las preguntas 5, 7, 8, 9 y 31. Si usted vive en un parque de casas móviles o en algunos tipos de viviendas federalmente subsidiadas, es posible que el propietario no pueda utilizar un aviso sin causa. ORS 90.427.

Con Causa

Si el contrato de arrendamiento es por un plazo fijo, el propietario puede darle un aviso de 30 días con causa (33 días si lo envía por correo y no lo fija en la puerta), con la posibilidad de solucionar

el problema dentro del plazo del contrato. El aviso debe describir una violación material del contrato de arrendamiento cometida por usted, los miembros de su familia o sus invitados. Si el problema en el aviso es “continuo” (un compañero de piso no autorizado, por ejemplo), usted tiene derecho a por lo menos 14 días para solucionar el problema. Si el problema “no es continuo” (una fiesta ruidosa, por ejemplo), el propietario podrá exigir que se corrija el problema inmediatamente.

Si usted origina el mismo problema dentro de los seis meses siguientes al recibo del aviso de 30 días con causa, el propietario puede darle un aviso de 10 días (13 días si lo envía por correo y no lo fija en la puerta) sin permitirle en ningún momento solucionar el problema.

Si usted renta semana a semana, su propietario puede darle un aviso de 7 días con causa (10 días si lo envía por correo y no lo fija en la puerta), con la oportunidad de solucionar el problema en 4 días. Si usted origina el mismo problema en el curso de seis meses, el propietario puede darle un aviso de 4 días sin permitir que se corrija el problema.

ORS 90.392

Mascota

Si usted tiene un mascota en violación del contrato de arrendamiento, el propietario puede darle un aviso de 10 días (13 días si le avisa por correo y no lo fija en la puerta) para retirar al animal o mudarse. ORS 90.405

El propietario puede darle un aviso de 24 horas (agregue 3 si le avisa por correo y no lo fija en la puerta), si su mascota: 1) ocasiona lesiones personales sustanciales a alguien en las instalaciones, diferente a usted; 2) amenaza seriamente con infligir daños personales sustanciales a alguien en las instalaciones, diferente a usted; 3) provoca daños importantes a la vivienda en más de una ocasión; o 4) comete un acto atroz en extremo en, o muy cerca, de las instalaciones. Este aviso tiene que el incidente y decirle que si retira a la mascota de las instalaciones antes del final del periodo de aviso de 24 horas, usted puede permanecer en la unidad. Si usted lo hace, pero luego regresa la mascota a la unidad en cualquier momento posterior, el propietario puede darle

un nuevo aviso de 24 horas (añadir 3 días si le avisa por correo y no lo fija en la puerta) para mudarse, sin darle otra oportunidad de retirar al animal.

ORS 90.396.

Renta Tardía

El propietario puede darle un aviso de 72 horas para pagar la renta o mudarse, después de que su renta tenga más de 7 días de atraso. Si su contrato de arrendamiento escrito lo permite, el propietario también puede darle un aviso de 144 horas para pagar la renta o mudarse después de que su renta tenga más de 4 días de atraso. El aviso de 144 horas puede darse antes, pero debe darle a usted más tiempo para pagar, por lo que la fecha en que debe pagar o mudarse debe ser la misma que con un aviso de 72 horas. (Si usted renta semana a semana, se le puede dar un aviso de 72 horas si la renta tiene más de 4 días de atraso). El propietario debe darle tres días más para que pueda pagar o se mude, si envía por correo el aviso. Si usted paga, su dinero debe entregarlo por tarde a las 11:59 pm del tercer día para un aviso de 72 horas o a las 11:59 p.m. del sexto día para un aviso de 144 horas.

ORS 90.394.

El propietario debe aceptar el pago total de la renta durante el período de aviso. El propietario no tiene que aceptar un pago parcial de la renta durante el período de aviso. Además, el propietario no tiene que aceptar ningún pago que se ofrezca después del período de aviso. (Si el propietario acepta un pago parcial de la renta, no puede desalojarlo por falta de pago, a menos que el plan de pago parcial esté por escrito (ORS 90.417).

Usualmente, usted puede enviar por correo el pago atrasado de renta dentro de los períodos de tiempo. PERO, si el aviso de no pago de la renta le fue entregado personalmente a usted o fijado en su puerta y enviado por correo Y si su contrato de arrendamiento por escrito y el aviso de no pago de la renta requieren esto, usted debe llevar (no enviar por correo) la renta al lugar indicado en el aviso. (El lugar para pagar la renta tiene que ser o en las instalaciones o el lugar donde usted siempre paga su renta, y tiene que estar disponible durante el período de aviso).

ORS 90.394.

Lesiones Personales, Amenazas, Daños Sustanciales y Actos Extremadamente Atroces

El propietario puede darle un aviso de 24 horas, (tres días adicionales si le envía el aviso por correo y no lo fija en la puerta), si usted o alguien bajo su responsabilidad: 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) causa daños importantes a la propiedad; o 4) comete un acto atroz en extremo en, o muy cerca, de las instalaciones.

ORS 90.396.

“Alguien bajo su responsabilidad” significa una persona a quien usted le permite entrar o permanecer en su vivienda cuando usted sabe o debería saber que él o ella está cometiendo (o es probable que cometa) un “acto atroz”, lesiones personales, daños sustanciales o amenazas graves de lesiones o daños. Los “Actos atroces” incluyen (pero no se limitan a) la fabricación o entrega de drogas, juegos de azar, actividad de prostitución, robo o intimidación. El acto debe ser extremo o muy grave. Si no es así, el propietario debe dar un aviso de 30 días o de 10 días, y no un aviso de 24 horas para desalojar al inquilino.

Violencia Doméstica

Si usted es víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual, al propietario generalmente no se le permite tratar de desalojarlo porque usted fue víctima de abuso en el pasado o lo es en el presente, a causa de incidentes de abuso o por actividad criminal o contacto con la policía en relación con el abuso donde usted fue víctima. Sin embargo, se permite al propietario desalojarlo debido al abuso, si el propietario le ha dado una advertencia escrita con respecto a la conducta del abusador que no es inquilino y, o bien (1) usted permite al abusador estar en las instalaciones, y el abusador es una amenaza real e inminente para la seguridad de los demás en las instalaciones, O (2) usted acepta que el abusador viva con usted sin permiso del propietario.

ORS 90.453.

El propietario también puede terminar el contrato si usted ha cometido un acto criminal de violencia

física relacionado con violencia doméstica, asalto sexual o acoso contra un miembro de la familia que es inquilino, dándole un aviso escrito de 24 horas especificando el acto criminal y cuando se debe usted mudar. El propietario puede dar este aviso sólo el abusador y no puede tratar de desalojar a los otros inquilinos que viven en la unidad.

ORS 90.445.

Vivienda Libre de Drogas y Alcohol

Si usted vive en una "vivienda libre de drogas y alcohol" (vea la definición más abajo) y ha vivido allí menos de 2 años, el propietario puede darle un aviso de 48 horas por consumir, poseer o compartir drogas o alcohol en o fuera de las instalaciones. El aviso debe decir lo que hizo mal y darle 24 horas para solucionar el problema. Si usted corrige el problema dentro de las 24 horas, entonces puede quedarse.

ORS 90.398.

Si usted posee o consume de nuevo drogas o alcohol dentro de los 6 meses siguientes a recibir un aviso de 48 horas con una oportunidad de 24 horas para solucionar el problema, el propietario puede darle un aviso de 24 horas para mudarse sin ninguna oportunidad de solucionar el problema.

ORS 90.398.

Para calificar como "vivienda libre de drogas y alcohol" uno de los inquilinos en cada vivienda designada debe ser un alcohólico o un drogadicto en recuperación participante en un programa de recuperación de adicciones, tal como Alcohólicos Anónimos o Narcóticos Anónimos. El propietario debe ser una corporación sin fines de lucro o una autoridad de vivienda, debe proporcionar un ambiente libre de drogas y alcohol y debe ofrecer diversas formas de apoyo para la recuperación de los inquilinos. También debe haber un contrato de arrendamiento escrito que establezca que la vivienda está libre de alcohol y drogas, que el inquilino debe participar en un programa de recuperación y en análisis de orina, y que el inquilino puede ser desalojado por no seguir estas reglas.

ORS 90.243.

Si un inquilino que vive en una casa de grupo de recuperación (como las Casas Oxford) y ha usado o poseído alcohol o drogas dentro de la semana

pasada, 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 propietario se le exige darle un aviso por escrito explicándole las razones de su remoción, la fecha límite para que se mude (la cual debe ser por lo menos 24 horas después de que el aviso se entrega). La casa debe permitirle a usted seguir cualquier plan de partida de emergencia que hubiera sido acordado al tiempo de su admisión a la casa de grupo de recuperación. 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 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 Oregón, 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 sub-rentando en violación de un contrato de arrendamiento por escrito que prohíbe sub-rentar, 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 el aviso 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 e ilegal ocuparla, el propietario puede darle un aviso de 24 horas, a menos que los problemas fueron causados por el propietario.

ORS 90.380.

Terminación de Empleo

Si usted vive en un lugar debido a que su empleo queda en o cerca de las unidades de renta (por ejemplo un gerente residente), se le puede dar un aviso de por lo menos 24 horas para terminar su empleo. Si usted no se ha mudado después de que el tiempo anotado en el aviso haya pasado, su empleado

anterior puede presentar un caso de desalojo contra usted, pero no puede poner un candado o cambiarlo para evitar su entrada a la vivienda, o llamar a la policía por entrada ilegal. ORS 91.120.

Nota: Los trabajadores del campo que no laboran dentro ni alrededor de las unidades de renta no pueden ser desalojados con este tipo de aviso de 24 horas.

53. ¿Qué aviso recibo si mi propietario convierte mi vivienda en un condominio?

Antes que un propietario pueda convertir su vivienda en un condominio, debe darle a usted un aviso de terminación con 120 días de anticipación. Este aviso debe decirle 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 terminación sin causa dentro de los 120 días del aviso y debe incluir una oferta de venderle el espacio de vivienda a usted. Durante el periodo de los 120 días del aviso, al propietario 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 veces más de renta si el propietario viola estas previsiones. También hay nuevos límites en cuanto a la recuperación de áreas comunes durante el periodo de 120 días. ORS 90.493, 100.305.

54. ¿Puedo ser desalojado por falta de pago de la renta si solamente pago parte de la renta este mes?

Si el propietario acepta parte de la renta, el propietario no puede desalojarlo durante ese mismo mes por no pagar la renta, a menos que usted haya acordado 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 desalojarlo. Llame a un abogado si el propietario trata de desalojarlo. Pero el propietario no ha “aceptado” el pago parcial de la renta si el propietario reembolsa la renta durante 10 días luego de recibirla. El reembolso puede ser entregado personalmente o por

correo de primera clase (enviado por correo dentro de los 10 días). El reembolso puede ser en forma de cheque o dinero y el propietario no tiene que devolver el cheque a usted. Si usted es un inquilino de Sección 8, un propietario puede aceptar el pago de asistencia de renta de la Sección 8 y aún desalojarlo si usted no paga la porción de la renta que le corresponde. ORS 90.412, 90.414.

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

Aunque usted haya pagado su renta puede ser desalojado por otras razones. Vea la Pregunta 52 para otros tipos de avisos de terminación que le puede dar el propietario.

Si se le ha dado un aviso de desalojo de 30 días sin causa y el propietario acepta un pago de renta que cubre más de los 30 días, usted todavía puede ser desalojado si el propietario devuelve la renta adicional en un plazo de 10 días luego de su recepción. (Ejemplo: El dueño le da un aviso de 30 días el 15 de julio y le acepta el pago de la renta de un mes completo desde que el 1 de agosto. El 7 de agosto, el propietario devuelve la renta que usted pagó para el periodo del 16 de agosto al 30 de agosto. Usted puede ser desalojado después del 15 de agosto. ORS 90.412, 90.414.

56. ¿Qué ocurre si no me mudo después de recibir un aviso de terminación?

El propietario tiene que ir a la corte para forzarlo legalmente a que se mude. El propietario presentará una caso de la corte para desalojo, o más comúnmente llamada FED, entrada forzada y detención. El alguacil o una persona asignada por la corte entregará los documentos de la corte (Citación y Queja) 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 Primera Comparecencia. La fecha será 7 días (más o menos) desde la fecha en que el propietario presentó el caso en la corte en la mayoría de los condados. Es buena idea conseguir consejo legal tan pronto como usted reciba los documentos.

57. ¿Qué ocurre en la Primera Comparecencia en la corte? ¿Qué pasa si no voy?

Cuando usted va a la corte, el día indicado en la Citación, a esto se le llama "Primera Comparecencia" El proceso varía de condado a condado. En la mayoría de los condados de Oregón, los inquilinos pueden:

- 1) pedir al juez que dé por terminado el caso si el propietario no comparece;
- 2) hablar al juez sobre cualquier acuerdo que haya realizado con el propietario, ya sea antes de la corte o ese día en la corte y usted y el propietario llegaron a un acuerdo antes de la corte, tanto usted como el propietario deben ir a la Primera Comparecencia e informar al juez los términos del acuerdo;
- 3) solicitar al juez un poco de tiempo para mudarse y tener una buena razón; o
- 4) solicitar al juez un juicio y una exención de pago o aplazamiento si usted tiene una defensa. Consulte la página 36 para obtener información sobre las defensas.

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

Si usted y su propietario ha llegado a un acuerdo, es probable que tengan que firmar una "Orden estipulada". "Estipulada" significa que tanto usted como el propietario están de acuerdo con los términos del documento que firmaron. La Orden Estipulada a veces dirá que usted puede permanecer en su vivienda si paga la totalidad de la renta atrasada y otros costos en una fecha determinada y también puede requerir que esté al día en su renta durante los próximos 3 meses después de llegar al acuerdo. Si usted no acata lo que dice la Orden Estipulada, el propietario puede volver a la corte y obtener un juicio de desalojo contra usted que exigirá que se mude en cuatro días. Una vez que usted reciba el juicio de desalojo, tiene derecho a pedir una audiencia sobre si usted cumplió

con el acuerdo o no, antes de que el alguacil lo desaloje. Usted debe leer cuidadosamente todos los documentos que el propietario le dé antes de firmar. ORS 105.146.

Si usted solicita un juicio y no tiene un abogado, debe llenar un formulario de Respuesta y presentarlo el mismo día de la primera vez que vaya a la corte. Casi todas las cortes tienen un formulario de Respuesta que se puede utilizar para presentar sus defensas. Consulte "Cómo utilizar un Formulario de Respuesta en un Caso de Desalojo" en la página 36. Habrá un costo de presentación para someter su Respuesta en la corte. Si no puede pagar el costo procesal, el tribunal tendrá documentos para diligenciar a fin de solicitar a la corte una exención de pago o aplazamiento. Obtenga una fecha para el juicio del secretario cuando presente la Respuesta. Es buena idea hablar con un abogado antes de pedir un juicio, incluso si usted va a representarse a sí 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 la corte el día y la hora indicados en la citación, el propietario gana el caso automáticamente. El propietario obtendrá una orden de la corte diciéndole a usted que se mude y puede hacer que el alguacil (la policía del condado, "sheriff") o portador de notificaciones judiciales fije un aviso en su puerta dándole cuatro días. Vea la Pregunta 60.

58. ¿Qué ocurre en un juicio de desalojo?

Cuando usted registra su Respuesta 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 38.

En el juicio que tendrá que probar las defensas listadas en su Respuesta. Traiga fotos de la condición de su vivienda, copias de las cartas entre usted y el propietario, y otros documentos (recibos o contratos de arrendamiento) que prueben su caso. Lleve testigos que le ayuden a probar sus defensas. Llegue a la corte a tiempo y vestido

apropiadamente. Mantenga la calma 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 y los costos de la corte. 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. El juez también puede exigir que la parte que pierda pague a la parte de gane costos adicionales llamados “costos de la parte 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.

59. ¿Puedo ir a la corte de desalojo sin un abogado?

Sí, pero debe de hablar con un abogado antes de ir a la Primera Comparecencia. Muchos inquilinos y propietarios van a la Primera Comparecencia 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 36 para información sobre como usar el formulario de Respuesta.

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 58.

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

Sí. 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 una Orden Estipulada (Vea la Pregunta 57) y usted no cumple con la orden, o 3) usted va a juicio y pierde. Si usted pierde en el juicio, el juez le ordenará que se mude 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 o portador de notificaciones judiciales fije en su puerta un aviso dándole 4 días para que se mude. Si usted no se muda cuatro en la fecha y

hora del aviso, el alguacil 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 regresa sin permiso.

61. Si hay un juicio en mi caso de desalojo, y el propietario gana, ¿tengo que pagar las rentas atrasadas y gastos legales?

En la mayoría de los casos el propietario tiene que 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 Estipulada lo indica. (Vea la Pregunta 57 para más información sobre “Órdenes Estipuladas”).

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 de ciertas formas de recolección, y el propietario no puede tomarlos hasta que sus ingresos aumenten. Debe hablar con su abogado sobre esto. Vea la Pregunta 65.

62. ¿Qué puedo hacer si tengo niños y puedo ser desalojado?

Es ilegal discriminar contra las familias porque tienen niños. (Vea la Pregunta 7.) Sin embargo, no es ilegal desalojar a una familia por no pagar la renta o por otras razones legales. Usted puede llamar la agencia de bienestar social del estado, a agencias de servicio social, a iglesias y a otros recursos en el área donde vive para ver si puede conseguir ayuda de emergencia para pagar la renta o la mudanza.

Recuperación de Su Propiedad

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.

63. ¿Qué ocurre si dejo mis pertenencias en la propiedad después de ser desalojado?

Por lo general, el propietario almacena sus cosas en la unidad o en sus cercanías en un área de almacenamiento o en el sótano. El propietario debe darle en persona o por correo un aviso escrito de propiedad abandonada que le pide que recoja sus cosas. Este aviso debe informarle si el propietario cree que el valor de la propiedad que queda es demasiado poco (menos de \$500) y él o ella planea tirar a la basura si usted no la recoge. Este aviso debe ser enviado a la dirección donde usted rentó del propietario, a cualquier casilla de correo que usted tenga y que el propietario conozca y a su nueva dirección más reciente. Usted tendrá 5 días para responder al aviso si se le ha entregado en persona y 8 días para responder si el aviso fue enviado por correo. Puede responder verbalmente (por ejemplo, por teléfono) o por escrito. Debe ponerse en contacto con el propietario durante el período de 5 u 8 días y debe recoger sus cosas no más de 15 días después de eso, o el propietario podrá disponer de ellas. ORS 90.425.

Lleve todo con usted cuando salga si es posible. Si no puede, al menos guarde en cajas sus cosas para evitar roturas y pérdidas. Pregunte al propietario si puede mover sus cajas al sótano u otra área de almacenamiento para reducir el trabajo del propietario y la posibilidad de rotura. Dé al propietario una dirección de reenvío. Dígale cuándo va a regresar a recoger sus cosas.

A veces un propietario pagará al alguacil para trasladar sus cosas por medio de una empresa de mudanzas. Si esto sucede, usted debe presentar un Desafío al Embargo ante la corte y el alguacil para recuperar sus cosas. (Vea "Cómo presentar

un Desafío al Embargo " en la página 39.) No es habitual que el propietario use una compañía de mudanzas, porque es muy costoso.

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

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

Si usted fue desalojado por una orden judicial, el propietario debe permitir que usted recoja sus cosas como se describe en la Pregunta 63 sin forzarlo a pagar los costos de almacenamiento. El propietario puede añadir los costos de empaque y almacenamiento al juicio de desalojo, si el propietario tiene un juicio, o puede demandarlo a usted por los gastos de traslado y almacenamiento. ORS 90.425. Si usted se muda después de recibir un aviso de terminación, pero antes de que el propietario consiga una orden judicial de desalojo, el propietario puede exigirle a usted que pague los gastos de almacenamiento antes de darle sus cosas.

Si usted dejó pasar el plazo del aviso de 5 u 8 días y el propietario entregó el aviso apropiado, entonces el propietario puede o bien tirar sus cosas si valen menos de \$500 o venderlas por un precio razonable para pagar por el aviso, el empaque, el almacenamiento, la venta y la renta sin pagar, si valen más de \$500. Llame a un abogado si esto le sucede para asegurarse de que el aviso era adecuado y la venta razonable. El propietario puede tirar la propiedad o de otra manera de deshacerse

de la misma si no puede venderla con beneficio. El propietario no puede conservar la propiedad para uso personal.

Si el propietario pagó al alguacil para que sus cosas fueran trasladadas por una empresa de mudanzas después del desalojo, entonces el alguacil venderá sus cosas, a menos que usted presente un Desafío de Embargo. Es muy inusual que el propietario use al alguacil para mudar cosas porque es costoso para el propietario. Consulte la página 39 para obtener información sobre cómo presentar un Desafío de Embargo.

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

Si el propietario no le devuelve su propiedad durante el período de aviso o de extensión bajo el aviso de propiedad abandonada, hay formularios en la corte que usted puede utilizar para solicitar a la corte que se obligue al propietario a devolverle sus cosas. En este tipo de casos, el propietario pierde el derecho a demandar por falta de pago de la renta y algunos tipos de otros daños, si injustamente se niega a devolver su propiedad. Si el propietario toma y mantiene la propiedad de un inquilino sin seguir los pasos que se indican en la Pregunta 63, el inquilino también puede pedir a la corte el doble de la cantidad de los daños reales. Vea la Advertencia de Límite de Tiempo al comienzo de esta sección del folleto.

66. ¿Qué es propiedad exenta?

Propiedad exenta es propiedad (incluyendo su ingreso y cuentas bancarias) que la ley prohíbe que se le quite bajo ninguna circunstancia. Vea en la página 40 una lista de ejemplos de propiedad exenta.

Si le quitan propiedad que está en esta categoría, usted tiene que registrar un Desafío al Embargo con la corte y pedirle que se le devuelva. Vea "Como Presentar Un Desafío al Embargo " en la página 39.

Usted tendrá que usar un Desafío al Embargo si el propietario trata de embargar su cuenta de banco o su sueldo o le pide al alguacil que se lleve su propiedad. Esto puede suceder si el propietario gana el caso de desalojo y obtiene una sentencia para que usted pague los costos de abogado u otros costos o lo demanda en otra acción legal por renta no pagada y gana.

Ejemplos de Cartas y Formularios

Puede llegar un momento en que necesita hablar con el propietario sobre los problemas que está teniendo con su unidad de alquiler. Cuando haga esto, tratar de indicar sus problemas claramente y con calma. Comunicarse por escrito y guardar notas de llamadas telefónicas. A menudo es una buena idea enviar una carta tras una llamada telefónica indicando lo que se discutió en el teléfono. Usted puede escribir su propia carta mediante la fraseología en estos ejemplos como una guía. Cambie la fraseología para adaptarse a su situación. **Guarde copias de todas las cartas que envíe a su propietario** Aviso por escrito se requiere a menudo para tomar acciones legales y es una buena idea en todos los casos. Debe obtener todas las promesas y acuerdos llevados por escrito.

EJEMPLO DE CARTA 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 32 y 33). Usted también debe ver la Pregunta 30 acerca del 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 en mi unidad para cumplir la ley son las siguientes: [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] [poner en contacto un programa de inspección de la construcción] a través de [un abogado] o [la corte de reclamaciones pequeñas].

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

Me dijeron que es ilegal que un propietario responda a esta carta mediante el envío de un aviso de terminación, el aumento de la renta o cualquier otra represalia (ORS 90.385).

Sinceramente, [su nombre y dirección]

EJEMPLO DE CARTA 2 – Aviso de Reparación y Deducciones por Defectos de Habitabilidad Menores (No Emergencias)

Este es una carta de muestra para enviar a su propietario si él o ella no repara los defectos de habitabilidad menores tales como llaves que gotean, inodoros tapados, o interruptores de corriente defectuosos, y usted desea pagar las reparaciones y deducir el costo de su renta. (Vea la Pregunta 37). Usted puede deducir hasta \$300 dólares por estos problemas.

[fecha]

Estimado(a) [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 37], 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 34 para mayor información.

[fecha]

Estimado(a) [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 suplente, 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 DE CARTA 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 32, 33 y 34.) 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(a) [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 Oregón 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 en mi unidad para cumplir la ley son las siguientes: [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 razonable 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 42 y 43.

[fecha]

Estimado(a) [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 cara esta notifica al propietario que se va a mover se el problema no está arreglado en 48 horas. Vea pregunta 34 para más información.

[fecha]

Estimado(a) [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 or propiedad del inquilino” que puedo mudarme si el problema no está arreglado dentro de 48 horas.

Esta cara 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 Deposito 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 24.

[fecha]

Estimado(a) [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

(Landlord’s Name) [Nombre de Propietario])

)

Plaintiff(s) [Demandante(s)])

ANSWER

v.)

[Respuesta a Los Cargos]

)

(Your Name) [Su Nombre])

Case Number

)

[El número indicado en la acusación]

Defendant(s) [Acusado(s)])

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. [El Propietario no hizo reparaciones.] List any repair problems (See Questions 32, 34, 36, 37 and “How to Use a Form Answer in an Eviction”): [Indique los problemas (Vea las preguntas 32, 34, 36. y 37, y “Como Usar el Formulario de Respuestas de Cargos en un Caso de Desalojo.”)]: _____

_____ The landlord is attempting to evict me (us) because of my (our) complaints (or the eviction is otherwise retaliatory. (See Question 31 and and “How to Use a Form Answer in an Eviction.”) El propietario está tratando de expulsarme(nos) debido a mis (nuestras) quejas (o la expulsión es una represalia de otra manera). (Vea las pregunta 31 y “Como Usar el Formulario de Respuestas de Cargos en un Caso de Desalojo.”)]

_____ The eviction notice is wrong. [El aviso de expulsión está equivocado. (Vea “Como Usar el Formulario de Respuestas de Cargos en un Caso de Desalojo.”)]

_____ List any other defenses: [Indique cualquier otra defensa:] _____

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 el Formulario de Respuestas de Cargos en un Caso de Desalojo

¿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 y costos judiciales 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 terminación (expulsión) que recibió del propietario y compare para ver si son las mismas razones. Vea si una copia del aviso está incluía 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
<p>___ 72 horas o 144 horas por no pagar la renta</p>	<p>No se han hecho reparaciones (Vea preguntas 32 y 33)</p> <p>Aviso mal hecho (49)</p> <p>Otras violaciones hechas por el propietario: entrada ilegal (30) negarle entrada en la vivienda (48) renuncia por referir ("waive") (52, 53) etc.</p>
<p>___ 10 días de aviso/sin razón (renta de semana a semana) 30 días de aviso/sin razón</p> <p>___ 30 días de aviso/sin razón (renta de mes a mes)</p>	<p>Represalia (Vea pregunta 31)</p> <p>Aviso mal hecho (51 y 52)</p> <p>Discriminación (5-10)</p>
<p>___ 30 días de aviso/con razón,</p> <p>___ 10 días (violación de mascotas)</p> <p>___ 24 horas (conducta atroz, daños la propiedad, lesiones a personas)</p>	<p>Aviso mal hecho (Vea preguntas 51 y 52), Remedio</p> <p>Las acusaciones del propietario no son ciertas</p>

¿Cómo debo llenar el formulario de Respuesta?

Hay una muestra del formulario de Respuesta en este folleto (Vea página 34). Llene el nombre apropiado de la corte y el condado en la parte superior de la página. (Serán los mismos de los documentos de desalojo que usted recibió). Escriba el nombre del propietario como el Demandante y el suyo como el Acusado. Utilice el número de sus documentos de desalojo para llenar el espacio en blanco después de "Caso No.". Llene las defensas apropiadas (vea más adelante) y firme y ponga la fecha al formulario. Haga tres copias, una para el secretario de la corte, una para el propietario y uno para usted. Pregunte al secretario de la corte cuando se llevará a cabo el juicio.

¿Cuáles son las posibles defensas en el formulario de Respuesta?

Llame a un abogado en busca de consejo sobre cómo llenar el formulario de Respuesta. En caso de que el abogado no lo pueda representar en la corte, quizá pueda ayudarlo a llenar el formulario. Un ejemplo del formulario aparece en este folleto.

Problemas con las Reparaciones – En la Pregunta 32 encontrará una lista de reparaciones que el propietario debe hacer. Si el propietario no hace las reparaciones, usted debe de llenar el primer espacio en blanco del formulario de Respuesta y describir las reparaciones que es necesario hacer. También, indique cómo y cuándo usted le avisó al propietario de la necesidad de reparaciones.

Usted tiene que estar preparado para probar que los daños son iguales o mayores a la renta que debe. 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 \$400 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 \$100 menos al mes porque usted no pudo usar uno de los cuatro cuartos. También, puede describir cualquier daño hecho a los muebles o la ropa y el costo de repararlos o de reemplazarlos. Recuerde el límite de

tiempo de solo un año para presentar este tipo de caso.

Defensa Contra Represalias – Si el propietario tomó represalias entregándole un aviso de terminación de 30 días o de 10 días sin causa después de que usted se quejó de la necesidad de reparaciones, testificó contra el propietario, se afilió a una unión de inquilinos o realizó otras actividades protegidas, puede llenar el segundo espacio en el formulario de respuesta alegando represalias. Vea la Pregunta 31 en este folleto para obtener más información.

Defensa ante Aviso por Violencia Doméstica, Violencia de Pareja, Acoso o Asalto Sexual – Si el propietario le dio un aviso de terminación con causa por una violación al contrato de arrendamiento causada por un incidente de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual, donde usted u otro miembro de su familia fue víctima, usted puede utilizar esta defensa. También puede utilizar esta defensa para un aviso de terminación sin causa si cree que el propietario le dio este aviso porque usted o un miembro de la familia es una víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual, o debido a un incidente de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual. Si el propietario puede convencer al juez de que tenía una razón no discriminatoria legal para darle un aviso sin causa, es posible que usted no pueda ganar. Vea la Pregunta 8.

Defensa de Aviso – Si el propietario no usó el aviso correcto, no lo entregó adecuadamente o no lo entregó en el momento correcto (incluyendo 3 días por envío por correo), usted debe de llenar el tercer espacio en el formulario de respuesta indicando un aviso mal hecho. Vea las preguntas 50 y 51 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":

Remedio/Solución – Si el propietario le dio un aviso con causa y usted solucionó el problema en el plazo fijado en el aviso, debe escribir la palabra "Remedio" o "Solución" bajo "Otras Defensas". Vea la Pregunta 52 para Avisos con Causa.

Exento – Si el propietario aceptó parte de la renta después de que estaba vencida, usted debe escribir la palabra "Exento" en "otras defensas" y describir la fecha y la cantidad pagada. Por ejemplo, podría escribir, "Exento – pagué \$50 al propietario por la renta el 2 de junio " Vea las preguntas 54 y 55 para obtener más información sobre las exenciones.

Discriminación – Si el aviso o expulsión es por discriminatorio, escriba la palabra "discriminación" en el espacio de "otras defensas" y describa lo que sucedió. Vea las Preguntas 5 a 9 para obtener más información sobre discriminación.

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 49.

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 30.

¿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 reportes 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 esto 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, \$218 cada mes de sus ingresos disponibles o 75% de los sueldos disponibles, lo que sea mas. Por los sueldos pagados cada dos semanas, usa \$435. Por sueldos pagados dos veces cada mes, usa \$467. Por sueldos pagados una vez cada mes, usa \$934.
- 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 \$5,000.
- 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 seguro 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:
 1. Ingresos obtenidos por ley por ser víctima de algún crimen.
 2. 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.
 3. 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 prepago (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.

Sección de Recursos

Oficinas de Servicios Legales y Programas de Abogados Voluntarios

Estas oficinas proporcionan ayuda legal a las personas de bajos ingresos que viven en los condados mencionados. La información también está disponible en línea en el sitio web de ayuda legal en todo el estado: www.oregonlawhelp.org

Estas direcciones y teléfonos están sujetos a cambios. Por favor, vea el directorio de programas de ayuda legal de Ayuda Legal de Oregón para verificar un listado: <http://oregonlawhelp.org/find-legal-help/directory>

Albany Regional Office

Servicios Legales de Oregón

(Sirviendo los condados de Linn y Benton)

433 Fourth Avenue SW

Albany, OR 97321

(541) 926-8678 or 1 (800) 817-4605 (Toll-free)

Center for Non-Profit Legal Services

(Sirviendo el condado de Jackson)

225 W. Main Street (P.O. Box 1586)

Medford, OR 97501

(541) 779-7291

Central Oregon Regional Office (Bend)

Servicios Legales de Oregón

(Sirviendo los condados de Crook, Deschutes, y Jefferson)

20360 Empire Avenue, Suite B3

Bend, OR 97703

(541) 385-6944, or 1 (800) 678-6944 (Toll-free)

Columbia County Office

Una oficina satélite Centro de Leyes de Oregón de Hillsboro

(Sirviendo el condado de Columbia)

270 South 1st Street (PO Box 1090)

St. Helens, OR 97051

(503) 397-1628

Coos Bay Office

Centro de Leyes de Oregón

(Sirviendo los condados de Coos y Curry, y la parte occidental del condado de Douglas)

Compass Building

455 S. 4th Street, Suite 5 (PO Box 1098)

Coos Bay, OR 97420

(541) 269-1226, or 1 (800) 303-3638 (Toll-free)

Farmworker Program

Servicios Legales de Oregón

(Sirviendo a todos los condados en el estado)

Woodburn Farmworker Office

397 N. 1st Street

Woodburn, OR 97071

(503) 981-5291, 1 (800) 662-6096

Grants Pass Office

Centro de Leyes de Oregón

(Sirviendo el condado de Josephine)

424 NW 6th Street, Suite 102 (P.O. Box 429)

Grants Pass, OR 97528

(541) 476-1058

Hillsboro Regional Office

Centro de Leyes de Oregón

(Sirviendo los condados de Clatsop, Columbia, Tillamook, Washington, y Yamhill)

230 NE Second Ave., Suite F

Hillsboro, OR 97124

(503) 640-4115, or 1 (877) 296-4076 (Toll-free)

Klamath Falls Regional Office

Servicios Legales de Oregón
(Sirviendo los condados de Klamath y Lake)
832 Klamath Avenue
Klamath Falls, OR 97601
(541) 273-0533, or 1(800) 480-9160 (Toll-free)

Lane County Legal Aid & Advocacy Center

(Sirviendo el condado de Lane)
376 East 11th Avenue
Eugene, OR 97401
(541) 485-1017, or 1 (800) 422-5247 (Toll-free)

Lincoln County Office

Servicios Legales de Oregón
(Sirviendo el condado de Lincoln)
304 SW Coast Highway (P.O. Box 1970)
Newport, OR 97365
(541) 265-5305, or 1(800) 222-3884 (Toll-free)

Marion-Polk Legal Aid Services

Servicios Legales de Oregón
(Sirviendo los condados de Marion y Polk)
1655 State Street
Salem, OR 97301
(503) 581-5265, or 1 (800) 359-1845 (Toll-free)

McMinnville Office

Una oficina satélite Centro de Leyes de Oregón
de Hillsboro
(Serving Yamhill County)
720 East 3rd Street (P.O. Box 141)
McMinnville, OR 97128-0141
(503) 472-9561

The Native American Program, Legal Aid Services of Oregon (NAPOLS)

(Por casos afectados por condición de tribu solo. Por los problemas de vivienda en general, póngase en contacto con oficina locales de Servicios Legales de Oregón o Centro de Leyes de Oregón)
4531 SE Belmont Street, Suite 201
Portland, OR 97215
(503) 223-9483, or 1 (800) 546-0534 (Toll-free)

Ontario Regional Office

Centro de Leyes de Oregón
(Sirviendo los condados de Baker, Grant, Harney y Malheur)
35 SE 5th Avenue, Unit #1
Ontario, OR 97914-1727
(541) 889-31211, or (888) 250-9877 (Toll-free)

Pendleton Regional Office

Servicios Legales de Oregón
(Sirviendo los condados de Gilliam, Morrow, Umatilla, Union, Wallowa, y Wheeler)
365 SE 3rd Street (P.O. Box 1327)
Pendleton, OR 97801
(541) 276-6685, or 1 (800) 843-1115 (Toll free)

Portland Regional Office

Servicios Legales de Oregón
(Sirviendo los condados de Clackamas, Hood River, Multnomah, Sherman, y Wasco)
520 SW Sixth Avenue, Suite 700
Portland, OR 97204
(503) 224-4086, or 1 (888) 610-8764 (Toll-free)

Roseburg Regional Office

Servicios Legales de Oregón
(Sirviendo el condado de Douglas)
700 SE Kane Street (P.O. Box 219)
Roseburg, OR 97470
(541) 673-1181, or 1 (888) 668-9406 (Toll-free)

OREGON STATE BAR

(Asociación de Abogados del Estado de Oregón)

Lawyer Referral Service

Oregon State Bar
(503) 684-3763 en Portland, o
1-800-452-7636 gratis en Oregón

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

(503) 620-3000 en Portland, o
1-800-452-4776 gratis en Oregón
www.osbar.org/public/legalinfo/tenant.html

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

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.

Fair Housing Council of Oregon

(El Concilio de la Vivienda Justa de Oregon)
1-800-424-3247; (503) 223-8197 (Portland)
www.fhco.org

Esta organización estatal hace cumplir las leyes de vivienda justa.

Housing and Urban Development (HUD) – Office of 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.

Información 211 (www.211.org)

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

Oregon Bureau of Labor, Civil Rights Division

(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.