

# La Renta y Cargos por Atroso

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

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

## ¿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. Si tiene una ocupación de mes a mes, el propietario no puede aumentar la renta el primer año y debe dar un aviso con 90 días de anticipación de cualquier aumento después. La renta puede ser aumentada mediante 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.** Ver los siguientes recursos en <http://www.OregonLawHelp.org> para más información:

- 1) en la forma de dar un aviso de terminación, consulte '*Mudanza (Salida)*;
- 2) si usted siente que el aumento de su renta como represalia en contra de usted, vea '*Represalia por un Propietario*'; y
- 3) si usted siente que el aumento de su renta porque usted es un miembro de una clase de personas protegidas por la ley de vivienda justa, vea '*Discriminación Contra Inquilinos*'.

## ¿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. Ver el recurso '*Los Tarifas de Aplicación y Depósitos*' 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 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 sección 'Con Causa' en la pregunta, ¿Qué tipo de aviso de terminación puede darme un propietario?' en el recurso 'Avisos de Terminación (Expulsión)'*.

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)**.