

EVALUACIÓN DE SOLICITUDES Y PROTECCIONES DE ANTECEDENTES PENALES PARA NUEVOS INQUILINOS

PROYECTO DE LEY DEL SENADO 291 (2021)

Efectivo a partir del 1 de enero de 2022

A partir del 1 de enero del 2022, los requerimientos del Proyecto de Ley 291 (2021) con respecto a el procedimiento de evaluación de las solicitudes de inquilinos y las protecciones contra la discriminación por antecedentes penales están vigentes y han sido codificadas en ORS 90.295, 90.303 y 90.304. Esta nueva ley estatal se aplica a los arrendamientos residenciales en todo el estado. Existen más protecciones en la ciudad de Portland que las que están disponibles bajo la ley estatal. Los inquilinos de Portland deben consultar [FAIR Ordinance](#) para obtener más información sobre sus derechos.

A continuación, encontrará un resumen de la ley estatal de evaluaciones de solicitudes vigente a partir del 1/1/22:

¿Existe un límite de cuánto pueden cobrar los arrendadores por evaluar la solicitud de los inquilinos?

Sí, hay un límite.

El cargo por la evaluación del solicitante no debe ser superior a:

- El costo real promedio de un arrendador por evaluar a sus solicitantes; o
- El monto habitual que cobran las agencias de evaluación de inquilinos o las agencias de informes de crédito del consumidor por una evaluación comparable.

Los “costos reales” pueden incluir el costo de usar una agencia de evaluación de inquilinos o una agencia de informes de crédito del consumidor y el valor razonable del tiempo que el arrendador o los agentes del arrendador dedicaron para obtener información sobre los solicitantes.

¿Los arrendadores tienen que explicar sus criterios de evaluación a los inquilinos?

Si. Los arrendadores deben informar a los inquilinos de sus criterios si quieren cobrarles dinero por la evaluación. Un arrendador no puede exigir el pago de un cargo de evaluación de solicitante a menos que antes de aceptar el pago, el arrendador adopte criterios de evaluación por escrito y notifique por escrito al solicitante de:

- Los criterios de evaluación y el monto del cargo por evaluación;
- El proceso que seguirá el arrendador en la evaluación, incluyendo si el arrendador utilizara una agencia de evaluación de inquilinos, informes de crédito, registros públicos o registros de antecedentes penales o si se comunicará con empleadores, arrendadores u otras referencias;
- Los derechos del solicitante de disputar la exactitud de cualquier información proporcionada por una agencia de evaluación de inquilinos o una agencia de informes de crédito;
- Derecho de apelar una determinación negativa, si existe algún tipo de derecho para apelar;
- Cualquier póliza de no discriminación según lo exija la ley federal, estatal o local más cualquier póliza del arrendador, incluido que un arrendador no puede discriminar por motivos de raza, color, religión, sexo, orientación sexual, origen nacional, estado civil, estado familiar o fuente de ingresos;
- El monto de la renta que cobrará el arrendador y los depósitos que requerirá el arrendador;
- Si el arrendador requiere que los inquilinos mantengan un seguro de inquilinos y, de ser así, la cantidad de seguro requerida;

- Una estimación del número de unidades que están disponibles para rentar, junto con el número aproximado de solicitudes que ya se están considerando para esas unidades.

¿Pueden los inquilinos recuperar su dinero si el arrendador nunca los evalúa?

Si. Un arrendador debe reembolsar el cargo de evaluación dentro de un tiempo razonable si el arrendador:

- renta la unidad antes de seleccionar al solicitante; o
- No evalúa al solicitante por cualquier motivo.

El solicitante no puede recuperar el cargo de evaluación si el solicitante rechaza una oferta del arrendador para rentar la unidad de vivienda.

¿Existen límites sobre lo que los arrendadores pueden considerar en la evaluación de inquilinos?

Si. Alguna de la información sobre los inquilinos está fuera del alcance de los arrendadores cuando están considerando solicitantes.

• Tarjetas de marihuana medicinal: un arrendador no puede considerar la posesión de una tarjeta de marihuana medicinal o el estado como paciente de marihuana medicinal.

• Desalojos anteriores: los registros judiciales de desalojos anteriores no se pueden considerar si:

- El caso fue desestimado o resultó en una sentencia para el inquilino;
- La sentencia tiene 5 años o más; o
- La sentencia es de un desalojo donde la causa del desalojo ocurrió entre el 1 de abril del 2020 y el 28 de febrero del 2022 (por ejemplo, la violación del contrato de arrendamiento tuvo lugar en este período de tiempo, incluso si la sentencia se emitió fuera de este periodo).

• Historia criminal:

- Condenas previas: las condenas penales o los cargos pendientes solo se pueden considerar por conducta que actualmente es ilegal en este estado y que es:
 - Un delito de persona;
 - Un delito sexual;
 - Un delito que involucre fraude financiero, incluido el robo de identidad y la falsificación;
 - Cualquier otro delito si la conducta por la cual el solicitante fue condenado o acusado es de una naturaleza que afectaría adversamente la propiedad del arrendador o inquilino o la salud, seguridad o el derecho a disfrutar pacíficamente de las instalaciones de los inquilinos, del arrendador o del agente del arrendador.
- Arrestos anteriores: los arrestos anteriores solo se pueden considerar si el arresto resultó en cargos penales por un delito por el cual se puede considerar una condena como se describió anteriormente, y:
 - El solicitante fue condenado por los cargos; o
 - Los cargos están pendientes y el solicitante no participa actualmente en un programa de desvío, liberación condicional o aplazamiento del juicio sobre los cargos.

¿Pueden los arrendadores negar automáticamente a un inquilino por algo en sus antecedentes penales?

No. Los arrendadores no pueden negar automáticamente a un inquilino por algo en sus antecedentes penales.

Antes de rechazar una solicitud por causa de antecedentes penales, el arrendador debe:

- Proporcionar una oportunidad para que el solicitante presente pruebas complementarias para explicar, justificar o negar la relevancia de la información potencialmente negativa;

- Realizar una evaluación individualizada del solicitante, incluyendo cualquier prueba complementaria, teniendo en cuenta:
 - La naturaleza y gravedad de los incidentes que determinarían el rechazo;
 - El número y tipo de incidentes;
 - El tiempo transcurrido desde la fecha en que ocurrieron los incidentes; y
 - La edad de la persona en el momento en que ocurrieron los incidentes.

¿Hay una fecha límite para que los arrendadores se comuniquen con los inquilinos sobre su solicitud de renta?

Si. Los arrendadores deben proporcionar a los solicitantes una declaración por escrito de uno o más motivos de rechazo según los criterios de evaluación o admisión del arrendador dentro de los 14 días posteriores al rechazo.

Una declaración de rechazo debe incluir:

- El nombre y la dirección de cualquier agencia de evaluación o de informes de crédito que proporcione el informe en el que se basa el rechazo;
- El arrendador no necesita compartir los resultados del informe de evaluación de solicitantes si esa información no está obligada a compartirse según la Ley Federal de Informes de Créditos Justos. El arrendador puede darle a el solicitante una copia del informe del consumidor de ese solicitante, como se define en la Ley de Informes de Créditos Justos.
- Cualquier prueba complementaria proporcionada por el solicitante que el arrendador consideró y una explicación de las razones por las que la evidencia complementaria no compensó adecuadamente los factores que informaron la decisión del arrendador de rechazar la solicitud;
- El derecho del solicitante de apelar la determinación, si existe algún derecho para apelar.

¿Hay alguna sanción contra los arrendadores que no siguen estas leyes?

Si. Las sanciones por infracciones del arrendador son las siguientes:

Cargos de evaluación: el solicitante puede recuperar el doble del monto de cualquier cargo de evaluación pagado, más \$150, la tarifa de la parte prevaleciente y los honorarios y costos de abogados, si el arrendador viola las disposiciones de evaluación.

Evaluación individualizada de antecedentes penales: el solicitante puede recuperar \$100, más los honorarios de la parte prevaleciente, los honorarios del abogado y los costos, si el arrendador viola las protecciones de la evaluación individualizada o el proceso de rechazo.