

MORATORIA DE DESALOJOS

La Gobernadora ha emitido una nueva Orden Ejecutiva asegurándose de que los inquilinos de Oregon sean protegidos contra un desalojo hasta el 31 de diciembre de 2020. **Los arrendadores no pueden desalojar a un inquilino por no pagar renta durante este tiempo.** Los arrendadores tampoco pueden usar la mayoría de los avisos sin causa hasta la conclusión de esta moratoria.

Los arrendadores no pueden cobrar recargos u otras multas basadas en falta de pago de renta entre el 1ro de abril y el 31 de diciembre de 2020. Los arrendadores no pueden reportar al inquilino con las agencias de crédito por no pagar su renta. Los arrendadores tampoco pueden emitir avisos de terminación sin causa (a menos que el arrendador haya vendido la propiedad o intente mudarse en ella) o presentar un desalojo ante la corte basada en una terminación sin causa desde el 1ro de abril hasta el 31 de diciembre.

Los inquilinos continúan teniendo un periodo de gracia (hasta el 31 de marzo de 2021) para pagar renta que se debió de haber pagado entre el 1 de abril de 2020 al 30 de septiembre de 2020. **El periodo de gracia no aplica a la renta que no se pague durante el 1ro de octubre de 2020 y 31 de diciembre de 2020.** La renta que se deba tiene que ser pagada en su totalidad en enero, a menos que pase una nueva ley entre ahora y finales de diciembre.

Esta Orden Ejecutiva aplica en todas partes de Oregon.

Hasta el 31 de diciembre de 2020, ningún arrendador en Oregon es permitido hacer cualquier de las siguientes cosas:

- Dar un aviso de terminación por falta de pago de renta, tarifas, servicios públicos (luz, gas, agua, etc.) u otros cargos.
- Cobrar un recargo, penalización o multa por falta de pago
- Dar un aviso de terminación sin causa (a menos de que el arrendador haya vendido el hogar a alguien que planea mudarse en él, o que el arrendador tenga intención de mudarse al lugar rentado o mudar a un miembro de familia al lugar rentado)
- Iniciar un caso de desalojo basado en falta de pago
- Iniciar un caso de desalojo basado en una terminación sin causa
- Archivar una declaración por incumplimiento de un acuerdo estipulado ante la corte si el desalojo se basó por la falta de pago o una terminación sin causa
- Reportar a un inquilino a una agencia de crédito por falta de pago o por un recargo
- Amenazar con hacer cualquier de estas cosas

El inquilino NO tiene que archivar una declaración para calificar para este alivio. Cualquier renta que se debió pagar entre el 1 de abril de 2020 y el 30 de septiembre del 2020, debe de pagarse para el **31 de marzo de 2021.** A partir del 1 de enero de 2021, los inquilinos deben pagar la renta bajo los términos de su contrato de arrendamiento. Pero los inquilinos tienen hasta finales de marzo de 2021 para pagar la renta que se haya acumulado del mes de abril a octubre.

Recuerde, iniciando el 1ro de enero de 2021, un arrendador puede desalojar a un inquilino por no pagar la renta bajo los términos del contrato de arrendamiento, pero no puede desalojarlo por no haber pagado la renta durante el **1ro de abril y el 30 de septiembre**. Iniciando el 1ro de enero de 2021, el arrendador **puede desalojar** a el inquilino por renta que no se pagó durante el 1º de octubre y el 31 de diciembre.

Obligaciones de los inquilinos bajo la nueva ley

Bajo la nueva ley, el arrendador puede darle a el inquilino un aviso diciendo cuanto debe el inquilino de renta y avisarle que la renta se debe de pagar para el 31 de marzo de 2021.

A partir del 1 de octubre de 2020, el arrendador también puede dar un aviso al inquilino que requiere que el inquilino le informe al arrendador dentro de 14 días, si el inquilino planea usar el período de gracia de seis meses para pagar cualquier renta atrasada durante la moratoria.

- **Es extremadamente importante que los inquilinos respondan a este tipo de aviso**
- Los inquilinos pueden usar el periodo de gracia de seis meses para pagar la renta atrasada que no se pagó durante el 1ro de abril al 30 de septiembre de 2020, pero **no pueden usar el periodo de gracia para pagar rentas que se deben del 1ro de octubre de 2020 al 31 de diciembre de 2020**.
- Si el inquilino no le informa al arrendador que planea usar el período de gracia de seis meses para pagar renta atrasada, el arrendador puede cobrarle al inquilino medio mes de renta como una multa.

Los inquilinos le pueden informar a su arrendador que planean usar el período de gracia de seis meses por texto, correo electrónico, carta o verbalmente. Pero los inquilinos deben asegurarse de mantener un registro de todas sus comunicaciones con sus arrendadores sobre el pago de rentas.

PREGUNTAS MÁS FRECUENTES:

- ¿Es permitido que un arrendador le dé a un inquilino un aviso diciendo que el inquilino le debe renta?
 - **Si.** El arrendador puede avisarle al inquilino cuanto debe de renta. Pero el arrendador no puede decirle al inquilino que tiene la intención de desalojarlo por falta de pago hasta después del 31 de diciembre de 2020.
- ¿Es permitido que un arrendador y un inquilino negocien un plan de pago para cubrir la renta atrasada?
 - **Si.** El arrendador y el inquilino pueden llegar a un plan de pago, pero el inquilino no está obligado a aceptar ningún tipo de plan de pago. El inquilino solo tiene la obligación de informarle al arrendador que planea pagar la renta atrasada durante el período de gracia de seis meses, y que pagara toda la renta atrasada ya sea el 31 de marzo de 2021 o antes. **Recuerde** que la renta que se debe de pagar entre el 1ro de octubre de 2020 y el 31 de diciembre de 2020 **no es elegible** para el periodo de gracia y se debe de pagar en enero.

- ¿Es permitido que un arrendador desaloje a un inquilino por falta de pago después del 31 de diciembre de 2020?
 - **Si.** Pero solo por renta que se debió pagar durante octubre de 2020 o más tarde. Pero el arrendador no puede dar un aviso de terminación o archivar un desalojo basado en renta que se debió pagar entre abril y septiembre de 2020.
- ¿Y que tal si el primer año de mi arrendamiento terminó durante una de las moratorias de desalojo? ¿Es permitido que el arrendador de un aviso de terminación sin causa?
 - **Si.** Si el primer año de su arrendamiento termina (o terminó) entre el 1ro de abril y el 31 de diciembre, el arrendador puede darle un aviso de terminación sin causa para el 30 de enero de 2021. Si usted y todas las personas en su hogar ya habían vivido en su hogar por un año antes del 1 de abril de 2020, entonces el arrendador no puede dar un aviso de terminación sin causa a menos que el arrendador haya vendido el lugar a alguien que planea mudarse en él, el arrendador vive en la misma propiedad pero en un dúplex o unidad de vivienda adjunta (o usted vive en la misma propiedad que el arrendador en un dúplex o unidad de vivienda adjunta), o el arrendador planea demoler o remodelar la propiedad.
- ¿Es permitido que un arrendador de un aviso de terminación por causa, o archivar un desalojo basado en un aviso por causa?
 - **Si.** La nueva ley sólo cubre los desalojos por falta de pago de renta o por terminación sin causa. El arrendador todavía puede darle un aviso al inquilino basado en una violación del contrato de arrendamiento.
- ¿Qué debo hacer si el arrendador viola la nueva ley?
 - Le puede informar al arrendador por escrito que usted piensa que está violando la ley.
 - Puede comunicarse con el Centro de Leyes de Oregon o Los Servicios Legales de Oregon. Puede localizar su oficina más cercana visitando el siguiente enlace: <https://oregonlawhelp.org/es/resource/oregon-legal-aid-offices>
 - Puede comunicarse con la Alianza Comunitaria de Inquilinos visitando el siguiente enlace: <https://www.oregoncat.org/>
 - Puede comunicarse con el servicio de referencia de la Barra de Abogados de Oregon: <https://www.osbar.org/public/ris/>

Esta información está cambiando rápidamente. Puede encontrar información adicional sobre temas de vivienda relacionados con el brote de COVID-19 en OregonRentersRights.org y en <https://oregonlawhelp.org/classroom/public-health-and-coronavirus-covid-19?lang=ES>

Si usted desea hablar con un abogado sobre sus derechos, puede encontrar la información de las oficinas de servicios legales más cercana a usted en: <https://oregonlawhelp.org/find-legal-help>.