

EXTENSIÓN DEL PERÍODO DE GRACIA Y PROTECCIONES PARA LOS INQUILINOS LEYES 278 Y 282 DEL SENADO (SESIÓN LEGISLATIVA 2021)

Actualizada el 7 de julio del 2021

La moratoria estatal sobre los desalojos por falta de pago y los desalojos sin causa finaliza el 30 de junio de 2021. A partir de 1 de julio, la renta vence todos los meses y los inquilinos pueden enfrentar el desalojo por falta de pago si la renta no se paga a tiempo. A partir del 1 de julio, se permitirán nuevamente los desalojos sin causa permitidos antes de la pandemia de COVID.

Pero dos nuevas leyes, el [Proyecto de Ley del Senado 282](#) y el [Proyecto de Ley del Senado 278](#), brindan protecciones importantes para ayudar a los inquilinos a recuperarse del periodo pandémico.

- El Proyecto de Ley del Senado 282 dice que los inquilinos tienen más tiempo para pagar la renta adeudada, las tarifas u otros cargos vencidos durante el periodo de la moratoria. Desde el 1 de julio de 2021 hasta el 28 de febrero de 2022, **los arrendadores no pueden desalojar a los inquilinos por atrasos en la renta desde el 1 de abril de 2020 hasta el 30 de junio de 2021**. Esta nueva ley contiene protecciones adicionales para los inquilinos, como limitaciones relajadas en la ocupación de huéspedes, protección contra historial de crédito negativo y desalojos durante la pandemia, y una mayor protección contra represalias.
- El proyecto de Ley del Senado 278 dice que si un inquilino muestra al arrendador la documentación de que ha solicitado asistencia para pagar la renta, el arrendador **no puede desalojar ese inquilino por falta de pago durante 60 días, para permitir el procesamiento de la solicitud de asistencia para la renta (para los inquilinos del condado de Multnomah, este periodo es de 90 días)**.

Es importante destacar que Oregon ahora tiene cientos de millones de dólares en asistencia federal para la renta, disponible para ayudar a los inquilinos de bajos ingresos a pagar la renta adeudada, los servicios públicos y otros gastos de vivienda. Además, hay asistencia disponible para la renta de hasta tres meses por adelantado.

Consulte a continuación para obtener más detalles sobre estas nuevas protecciones:

Periodo de gracia para el dinero que no se pagó durante la crisis de COVID

Desde el 1 de julio de 2021 hasta el 28 de febrero de 2022, **los arrendadores no pueden despedir a los inquilinos por falta de pago de renta, tarifas u otros cargos que vencen entre el 1 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2021**. Esta protección es automática, y ninguna declaración, la elegibilidad de ingresos, u otros criterios son necesarios para calificar para esta protección. Sin embargo, a partir del 1 de julio de 2021, los arrendadores podrán emitir avisos de desalojo por falta de pago de la renta, tarifas u otros cargos que vencen el 1 de julio de 2021 o después.

Desalojo por falta de pago - Pausa de 60 días - para inquilinos que han solicitado asistencia para la renta

Si un inquilino solicita asistencia para la renta y proporciona la documentación de su solicitud al arrendador, **ese inquilino no puede ser desalojado por falta de pago de renta durante 60 días a partir del momento en**

que entregue la documentación al arrendador (90 días en el condado de Multnomah). Los proveedores de asistencia para la renta deberán proporcionar de inmediato un recibo de solicitud con la fecha a cada inquilino que solicite asistencia. La documentación que el inquilino proporcione al arrendador puede ser un correo electrónico, una captura de pantalla u otra documentación escrita o electrónica del proveedor de asistencia para la renta. El propósito de esta pausa es evitar que los inquilinos sean desalojados mientras sus solicitudes de asistencia para la renta están pendientes.

Si un inquilino recibe un aviso de terminación por falta de pago de diez días, el inquilino puede proporcionar documentación al arrendador de su solicitud de asistencia para la renta antes de que finalice el periodo de aviso de diez días, para evitar que se presente un procedimiento de desalojo. Si el inquilino proporciona la documentación al arrendador antes de que se presente un caso de desalojo, el arrendador no debe presentar un caso de desalojo. Si un arrendador presenta un caso de desalojo por falta de pago dentro de los 60 días de haber recibido la documentación del inquilino, el caso debe ser rechazado. Si la renta sigue sin pagarse a los 60 días de la fecha en que se proporcionó la documentación, el arrendador puede entregar un nuevo aviso de terminación por falta de pago y presentar un nuevo caso de desalojo por falta de pago si la renta no se paga antes de que expire el aviso.

Si el inquilino no le proporciona al arrendador la documentación de la solicitud de asistencia para la renta antes de que expire el aviso de terminación de diez días, el arrendador puede presentar un procedimiento de desalojo. Si el inquilino proporciona al arrendador la documentación después de que se haya presentado un caso de desalojo, en la fecha de la primera aparición o antes, el tribunal debe tramitar el caso durante al menos 60 días. Si la cantidad adeuda se paga mientras el caso está pendiente, el caso debe ser rechazado.

Si el arrendador no recibe el pago de lo adeudado dentro de los 60 días, el arrendador puede seguir adelante con el desalojo. De nuevo, el periodo de 60 días ha sido extendido a 90 días para los inquilinos en el condado de Multnomah.

Aviso de Falta de Pago de Diez Días

Hasta el 28 de febrero de 2022, los avisos de terminación por falta de pago de renta deben dar al menos diez días para pagar la renta y evitar el desalojo. Los avisos de desalojo deben indicar que el inquilino tiene hasta el 28 de febrero de 2022 para reponer cualquier saldo no pagado desde del 1 de abril de 2020 hasta el 30 de junio de 2021. Estos avisos también deben incluir información sobre donde los inquilinos pueden acceder a la asistencia para la renta y deben informar a los inquilinos que pueden proporcionar a sus arrendadores la documentación de una solicitud de asistencia para la renta para dar pausa a cualquier proceso de desalojo por 60 días.

Un Ejemplo

Por ejemplo, si un inquilino no pago la renta entre mayo de 2021 hasta julio de 2021, el arrendador podría emitir un aviso de terminación por falta de pago de renta en julio, pero solo **basado en la renta de julio**. El inquilino podría corregir el aviso pagando solo la renta de julio dentro del periodo de aviso de 10 días. O, si el inquilino había solicitado asistencia para la renta, el inquilino podría proporcionar documentación de esa solicitud para evitar que el arrendador presente un caso de desalojo basado en la renta no pagada de julio o cualquier renta no pagada posteriormente durante 60 días (90 días en el condado de Multnomah). El arrendador no podría emitir un aviso de terminación basado en la renta entre mayo y junio hasta el 1 de marzo de 2022.

Extensión de la Orden del Centro Para el Control y Prevención de Enfermedades (CDC por sus siglas en inglés)

Existe una orden federal del CDC (“orden del CDC”) que prohíbe los desalojos de personas que pueden presentar una declaración con sinceridad [aquí](#), a menos que esos desalojos sean por causa justificada. Esa orden se ha extendido recientemente hasta el 31 de julio de 2021. Es posible que algunos desalojos por falta de pago o sin causa puedan detenerse en virtud de esa orden. Si se enfrenta a un desalojo por falta de pago, proporcionar documentación a su arrendador que demuestre que ha solicitado asistencia para la renta brinda más protección que confiar en la extensión de la orden del CDC. La orden del CDC no necesariamente prohíbe a el arrendador emitir un aviso de terminación, solicitar el desalojo o posiblemente incluso obtener un fallo. Lo que sí previene es el desalojo real, es decir, que el alguacil venga a su casa y lo saque, lo que puede que no suceda hasta después de que la orden de los CDC se acabe en agosto, de todos modos. No estará de más enviar la declaración a su arrendador, pero hable con un abogado antes de confiar en la orden del CDC.

Protecciones Contra el Historial de Crédito

Los arrendadores no pueden informar de las deudas de renta, los cargos por demora u otros cargos que ocurrieron del 1 de abril del 2020 hasta el 30 de junio del 2021 a las empresas de informes de crédito. Además, hasta el 2 de enero de 2028, los arrendadores no podrán considerar cualquier renta atrasada que se haya acumulado entre el 1 de abril y el 1 de marzo de 2022 durante el proceso de la solicitud.

Protección Contra los Desalojos Anteriores

A partir del 19 de mayo de 2021, cuando los inquilinos soliciten una nueva vivienda, los arrendadores no pueden considerar sentencias de desalojo desde el 1 de abril de 2020 hasta el 1 de marzo de 2022. Si un inquilino es desalojado entre el 1 de abril de 2020 y el 1 de marzo de 2022 y paga cualquier adjudicación de dinero asociado, **el inquilino es inmediatamente elegible para eliminar esa sentencia de desalojo**. Estas protecciones están disponibles para cualquier tipo de desalojo, no solo para el desalojo por falta de pago. [Aquí](#) puede encontrar una moción de muestra e instrucciones para solicitar la eliminación de un registro de desalojo.

Otros Avisos de Desalojo

Avisos sin causa: A partir del 1 de julio de 2021, los arrendadores pueden usar avisos sin causa de 30 días para desalojar a los inquilinos que se encuentren dentro de su primer año de ocupación. Estos avisos se permitían antes de la pandemia y se permitirán nuevamente después del 1 de julio. Además, desde el **1 de julio de 2021 hasta el 31 de agosto de 2021, los arrendadores pueden emitir avisos sin causa de 30 días a los inquilinos que se mudaron entre o después del 1 de abril del 2019**. Este tiempo adicional se otorga a los arrendadores donde los primeros años de ocupación de los inquilinos expiraron durante la moratoria anterior. Los inquilinos en la ciudad de Portland deben recibir un aviso de 90 días para una terminación sin causa, y la mayoría de los arrendadores deben pagar la asistencia de reubicación (visite www.OregonRentersRights.org para obtener información sobre la ordenanza de asistencia para la reubicación de Portland).

Avisos con causa: Los arrendadores pueden dar aviso de terminación y solicitar el desalojo si el inquilino viola el contrato de arrendamiento o las reglas, o hace algo peligroso, ilegal o escandaloso en la propiedad. Esto fue así durante la moratoria y continuara después.

Avisos de causa basados en el arrendador: Los arrendadores pueden dar un aviso de 90 días para rescindir un arrendamiento si el arrendador planea demoler la propiedad, convertirlo para un uso diferente o hacer reparaciones que requieran que el inquilino se mude; si el arrendador ha vendido la propiedad a alguien que planea mudarse a él; o si el arrendador o un miembro de familia del arrendador planea mudarse a la propiedad. Dependiendo de cuantas propiedades rente el arrendador, es posible que el arrendador también tenga que pagarle al inquilino un mes de renta. Esto ha sido así desde el 1 de enero de 2021 y continuara. Los inquilinos de la ciudad de Portland tienen mayores derechos a la asistencia para la reubicación (visite www.OregonRentersRights.org para obtener información sobre la ordenanza de asistencia para la reubicación de Portland).

Protecciones Para los Huéspedes de los Inquilinos

Hasta el 1 de marzo del 2022, los arrendadores no pueden cobrar tarifas ni terminar los contratos de arrendamiento en base a huéspedes que se quedan en la propiedad. Un inquilino puede permitir que haya más personas de las que aparecen en el contrato de arrendamiento, siempre y cuando el número de personas no supere las normas de ocupación exigidas por las leyes o reglamentos federales, estatales o locales. Además, si el huésped de un inquilino reside en la unidad de vivienda durante más de 15 días en un periodo de 12 meses, el arrendador puede exigir que el huésped sea sometido a los criterios que normalmente tiene en cuenta el arrendador, excepto que el arrendador no está autorizado a examinar a los huéspedes por su crédito o sus ingresos. El arrendador también puede exigir a un huésped que se quede más de 15 días que firme un acuerdo de ocupación temporal, pero no puede restringir ese acuerdo para que termine antes del 28 de febrero de 2022. Los huéspedes están sujetos a los mismos requisitos de conducta que los inquilinos, y los inquilinos son responsables de la conducta de sus huéspedes. Los huéspedes no se consideran inquilinos y no tienen los derechos de inquilinos.

Ayuda con los pagos de alquiler vencidos o futuros

El Programa de Asistencia de Emergencia para la renta de Oregon (OERAP por sus siglas en inglés) ayuda a los hogares elegibles de bajos ingresos con su renta vencida, servicios públicos y otros gastos relacionados con la vivienda, así como hasta tres meses de renta futura. Este programa utiliza fondos del Programa Federal de Asistencia de Renta de Emergencia. Aproximadamente \$500 millones en fondos se han asignado recientemente al estado para asistencia de renta. En la mayoría de los casos, las solicitudes aprobadas resultaran en pagos realizados directamente a los arrendadores y proveedores de servicios públicos. La OERAP espera una gran cantidad de candidatos.

Los hogares más afectados y vulnerables serán los primeros en ser atendidos. Es útil revisar [la lista de verificación del inquilino](#) de inmediato para comenzar a recopilar los documentos que pueden ser necesarios para una solicitud exitosa. **No esperes hasta el último minuto, esta aplicación requiere algo de trabajo.** Una vez que haya completado una solicitud, continúe ingresando al sistema para verificar su estado. No todos los que la soliciten recibirán asistencia. Los inquilinos pueden solicitar individualmente asistencia para la renta atrasada, actual y futura llamando al 2-1-1, visitando www.211info.org o yendo a www.oregonrentalassistance.org. Este programa de asistencia para la renta de inquilinos es independiente del Fondo de Compensación de Arrendadores, en la cual los arrendadores pueden solicitar renta atrasada.

SI NO PUEDE PAGAR LA RENTA DESPUES DEL 1 DE JULIO, DEBE SOLICITAR ASISTENCIA PARA LA RENTA LO ANTES POSSIBLE.

Si su arrendador intenta terminar su arrendamiento por falta de pago, puede proporcionarle a su arrendador la documentación de su solicitud de asistencia con la renta para pausar el desalojo durante 60 días.

Para obtener más información, puede encontrar la información de contacto de una oficina de asistencia legal cercana a usted en <https://oregonlawhelp.org/find-legal-help> También puede comunicarse con la Barra de Abogados de Oregon al (503) 684-3763.

Preguntas Frecuentes

¿Puede mi arrendador darme un aviso de terminación por falta de pago?

A partir del 1 de julio de 2021, los arrendadores pueden dar avisos de terminación por falta de pago a los inquilinos que se atrasen con la renta, las tarifas u otros cargos que venzan el 1 de julio de 2021 o después, pero no pueden desalojar por falta de pago de la renta, tarifas u otros cargos que se vencieron entre el 1 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2021. Si un inquilino ha solicitado participar en un programa de asistencia para la renta, ese inquilino puede proporcionar documentación al arrendador para detener el desalojo por falta de pago de renta durante 60 días. Todos los avisos de terminación y citaciones de desalojo deben incluir información sobre donde solicitar asistencia para la renta y como los inquilinos pueden informar a sus arrendadores que han solicitado asistencia.

A partir del 1 de marzo de 2022, el periodo de gracia para pagar la renta atrasada vence y los arrendadores podrán dar avisos desalojo por cualquier renta (incluida la renta atrasada del periodo de COVID) que no se pague. La documentación de una solicitud de asistencia para la renta ya no detendrá el desalojo por falta de pago de renta después del 1 de marzo de 2022.

¿Qué pasa si mi arrendador no acepta mi asistencia para la renta?

Su arrendador no puede rechazar la asistencia para la renta, porque Oregon no permite que los arrendadores discriminen a los inquilinos en función de la fuente de sus ingresos. Si su arrendador se niega a aceptar un pago de asistencia para la renta, los pagos de asistencia para la renta se pueden hacer directamente al inquilino para que pueda pagar la renta. Si su arrendador se niega a firmar formularios que verifiquen su arrendamiento y el monto pendiente de renta, considere comunicarse con un abogado para que lo ayude.

Si un tribunal encuentra que el rechazo de su arrendador a participar razonablemente con la asistencia para la renta la causa básica de su falta de pago, el tribunal debe rechazar el caso de desalojo por falta de pago presentado antes de marzo de 2022.

¿Cómo se aplica el dinero de la asistencia para la renta si tengo una deuda muy grande con el arrendador?

Si su pago de asistencia para la renta no cubre toda su deuda con su arrendador, su arrendador primero debe aplicar el pago a la renta para el periodo de renta actual, luego los cargos por servicios públicos o servicios, luego los cargos por renta atrasado, luego las tarifas u otros cargos adeudados incluidas las reclamaciones por daños, antes de que el arrendador pueda aplicar el dinero restante a la renta atrasada desde el periodo de emergencia del 1 de abril de 2020 al 30 de junio de 2021. La ley está establecida de esta manera para dar a los inquilinos el mayor tiempo posible para pagar su deuda de renta atrasada. Los arrendadores no pueden intentar desalojar por falta de pago por la deuda acumulada durante el periodo de emergencia hasta el 1 de marzo de 2022.

¿Puede mi Arrendador Cobrarme Tarifas por Retraso?

Si. A partir del 1 de julio del 2021, los arrendadores podrán volver a cobrar cargos por retraso a los inquilinos que se retrasen con el pago de la renta a partir del 1 de julio del 2021 en adelante. Los cargos por retraso del pago de la renta después del 1 de julio se pueden evaluar después de cuatro días de retraso en el pago de la renta. No se podrán cobrar tarifas de retraso por renta atrasada durante el periodo de COVID, entre el 1 de abril de 2020 y el 30 de junio del 2021, mientras esté en vigor el periodo de gracia (hasta el 28 de febrero de 2022). Si un inquilino presenta documentos de que ha solicitado asistencia para la renta, el arrendador no puede terminar con el arrendamiento ni presentar un caso de desalojo basado en la falta de pago de los cargos por retraso durante 60 días.

¿Qué pasa si debo dinero al arrendador desde antes del 1 de abril del 2020?

Si un inquilino debe la renta, tarifas o los servicios públicos que vencieron antes del 1 de abril del 2020, el arrendador puede enviar una notificación y/o desalojar basándose en la falta de pago de ese dinero.

¿Puede mi arrendador darme un aviso sin motivo?

Si. Desde el 1 de julio del 2021 hasta el 31 de agosto del 2021, cualquier inquilino con un contrato de alquiler de mes a mes que se haya mudado el 1 de abril del 2019 o después, será vulnerable a una terminación sin causa de 30 días. Después del 31 de agosto del 2021, los inquilinos estarán sujetos a avisos de desalojo sin causa de 30 días solo si están en su primer año de ocupación y si la fecha de terminación cae fuera de un contrato de arrendamiento a plazo fijo. Si el inquilino vive en la misma propiedad que el arrendador, el inquilino puede estar sujeto a un aviso sin causa de 60 días incluso después del primer año de ocupación.

Los arrendadores siempre pueden dar un preaviso de 90 días por razones del arrendador si el arrendador:

- Va a demoler la propiedad, convertirlo a un uso diferente;
- O hacer reparaciones o renovaciones que hagan que la propiedad no sea segura para vivir;
- Ha aceptado una oferta de compra de alguien que planea vivir en la propiedad;
- Tiene previsto mudarse a la propiedad y vivir en ella o hacer que un miembro de su familia se mude.

Algunos arrendadores tienen que pagar un mes de renta junto con la entrega de un aviso de 90 días.

Si vive en la ciudad de Portland, visite www.OregonRentersRights.org para obtener información sobre la Ordenanza de Ayuda para la Reubicación de Portland y sus restricciones adicionales sobre los avisos sin causa y los avisos basados en el arrendador.

¿Puede mi arrendador demandarme para cobrar la renta atrasada acumulada durante el periodo de gracia por COVID, en lugar de intentar desalojarme?

No. Hasta el final del periodo de gracia el 28 de febrero del 2022, los arrendadores no pueden demandar a los inquilinos por renta no pagada, tarifas u otros cargos que hayan vencido entre el 1 de abril del 2020 y el 30 de junio del 2021 (excepto que antes del 1 de julio del 2021, los arrendadores han podido demandar para cobrar la deuda acumulada durante el 1 de abril del 2021 y el 30 de junio del 2021 a los inquilinos que no hayan presentado una declaración de dificultades financieras). Pero los arrendadores si pueden demandar a los inquilinos por las rentas que venzan el 1 de julio o después.

¿Qué reglas han cambiado para dejar que personas se queden conmigo?

Los arrendadores ya no pueden desalojar ni cobrar tarifas a los inquilinos que dejan que otras personas vivan con ellos, siempre y cuando el número total de ocupantes sea menos del máximo permitido por las leyes o reglamentos federales, estatales o locales. Sin embargo, los arrendadores pueden exigir una comprobación de antecedentes si los ocupantes adicionales permanecen más de 15 días en un año natural, y pueden exigir que los ocupantes adicionales accedan a acuerdos de ocupación temporal. Esta protección entro en vigor el 19 de mayo del 2021 y durara hasta el 1 de marzo del 2022.

¿Cómo afecta a mi historia de inquilino el haber sido desalojado durante la crisis de COVID?

Los arrendadores no pueden tener en cuenta los desalojos sufridos o la renta no pagada acumulada por un solicitante entre en 1 de abril del 2020 y el 28 de febrero del 2022. Además, cualquier desalojo de este tipo es susceptible de ser anulado tan pronto como las sentencias monetarias hayan sido satisfechas. [Aquí](#) puede encontrar una moción de muestra e instrucciones para solicitar la eliminación de un registro de desalojo.

¿Puede mi arrendador reportarme a las agencias de crédito por deudas durante el periodo COVID?

No. Los arrendadores no pueden informar a las agencias de crédito de ninguna deuda de renta, tarifas u otros cargos contraídos entre el 1 de abril del 2020 y el 30 de junio del 2021.

¿Qué ocurre cuando el periodo de gracia termine el 1 de marzo del 2022?

Las protecciones expiraran. Después del 1 de marzo del 2022, los arrendadores podrán desalojar a los inquilinos por falta de pago de renta, las tarifas y otros cargos que hayan vencido entre el 1 de abril del 2020 y el 30 de junio del 2021. Si los inquilinos no pueden pagar su deuda de renta antes del 1 de marzo del 2022, deben solicitar asistencia para la renta.

¿Cómo funciona la asistencia para la renta?

Hay asistencia de renta disponible para que los inquilinos la soliciten; los pagos generalmente van al arrendador, con prueba escrita para el inquilino. Los inquilinos pueden aplicar al Programa de Asistencia de Emergencia Para la Renta para obtener asistencia para la renta atrasada, presente y futura accediendo a los recursos de la comunidad, o llamando al 2-1-1, visitando www.211info.org o yendo a www.oregonrentalassistance.org. Los arrendadores no pueden negarse a aceptar pagos de asistencia para la renta. Si su arrendador se niega a participar en un programa de asistencia para la renta, considere comunicarse con un abogado para obtener ayuda.

¿Qué pasa si mi arrendador me amenaza o acosa porque no he pagado la renta?

Los arrendadores pueden decirles a los inquilinos que deben renta. Pero los arrendadores no pueden amenazar o acosar a los inquilinos debido a la renta no pagada protegida por las moratorias o el período de gracia. Los arrendadores tampoco pueden limitar los servicios o tomar represalias contra los inquilinos que no han pagado la renta. Si su arrendador amenaza con desalojarlo o dejarlo fuera debido a la renta atrasada que debe entre abril de 2020 y julio de 2021, o si el arrendador toma otras medidas que le dificultan vivir en su casa, su arrendador puede ser responsable por una multa de hasta tres meses de renta o tres veces sus daños reales. Si su arrendador lo está amenazando o acosando, considere comunicarse con un abogado para que lo ayude.

¿Qué pasa si el arrendador no sigue la ley y trata de desalojarme de todos modos?

Si un arrendador viola el período de gracia u otras disposiciones de la ley SB 282, o si un arrendador no respeta el período de pausa de 60 días después de recibir la documentación de una solicitud de asistencia para la renta,

el inquilino puede tener una defensa contra el desalojo y tiene derecho a una orden judicial que permite el regreso al hogar. Si un arrendador desaloja a un inquilino en violación de la ley, bloquea a un inquilino o apaga los servicios públicos para obligar a un inquilino a salir, los inquilinos también pueden obtener una orden judicial que obligue al arrendador a permitirles regresar a su hogar. Si cree que su arrendador está violando la ley, debería considerar obtener ayuda legal.

¿Cómo encuentro asistencia legal?

Para obtener más información, puede encontrar la información de contacto de una oficina de asistencia legal cercana a usted en <https://oregonlawhelp.org/find-legal-help>. También puede comunicarse con la Barra de Abogados de Oregon al (503) 684-3763.