

Si el Propietario Quiere Desalojarle: Expulsión

IMPORTANTE: Este es un extracto del 2016 folleto *Propietario e Inquilino: La Ley en Oregón*, disponible sobre <http://www.OregonLawHelp.org>. 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 folleto 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 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.

¿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 Límite de Tiempo anterior.

Ver el recurso '*Los Tarifas por Servicios de Utilidades*' sobre el sitio web 'OregonLawHelp.org' enumerado anteriormente, para obtener información acerca de derechos adicionales que usted tiene si el propietario no paga las cuentas por servicios que debe pagar.

¿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**. Ver el recurso '*Expulsión - Cuando se Va a la Corte*' sobre el sitio web 'OregonLawHelp.org' enumerado anteriormente, para informarse de lo que puede pasar en la corte.

¿Cómo entrega un propietario un aviso de terminación?

Hay sólo tres maneras en que un propietario puede entregar legalmente un aviso de terminación:

1. el propietario debe entregar personalmente el aviso de terminación,
2. enviarlo por correo a su dirección por correo de primera clase, o
3. 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.**

¿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. Ver el recurso '*Vivienda con Subsidio Federal*' sobre el sitio web 'OregonLawHelp.org' enumerado anteriormente.

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 los recursos ' *Discriminación Contra Inquilinos* ' y ' *Represalia por un Propietario* ' sobre el sitio web www.OregonLawHelp.org. 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.

¿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.**

¿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 desalojarle 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.**

¿Puedo ser desalojado si he pagado mi renta?

Aunque usted haya pagado su renta puede ser desalojado por otras razones. Vea la pregunta '¿Qué tipo de aviso de terminación puede darme un propietario?' anterior 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.**

¿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 un 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.** Ver el recurso '*Expulsión - Cuando se Va a la Corte*' sobre el sitio web www.OregonLawHelp.org.

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

Es ilegal discriminar contra las familias porque tienen niños. (Ver el recurso '*Discriminación Contra Inquilinos*' sobre el sitio web www.OregonLawHelp.org.) **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.