

El 28 de febrero del 2019 se aprobó una nueva ley que creo la siguiente revisión y adiciones a este folleto.

La sección sobre desalojos Sin-Causa en la página 22, pregunta 52, ya no es conforme a la ley. La información siguiente es ahora la ley en cuanto a desalojos Sin-Causa:

Sin-Causa

Si el inquilino ha vivido en la unidad por menos de un año, entonces el propietario puede dar un aviso de desalojo sin-cause si es que el inquilino tiene un contrato de arrendamiento de mes a mes, o si el inquilino se encuentra al final de su contrato de plazo fijo de menos de un año (por ejemplo, un contrato de 364 días o menos). El propietario no necesita darle al inquilino una razón por la cual le pide que desaloje con un aviso de desalojo sin-cause. Un aviso de desalojo sin-cause tiene que ser servido correctamente (véase arriba). Un aviso de desalojo sin-cause tiene que especificar al inquilino la fecha en la que tienen que desalojar la unidad. El tiempo que un inquilino tiene para mudarse depende en donde el inquilino viva y cuánto tiempo haya vivido allí:

Si el inquilino vive en las ciudades de Portland o Milwaukie: un aviso de desalojo sin causa debe dar al inquilino 90 días para desalojar (recuerde, el propietario debe agregar tres días (93 días) si él o ella envía el aviso por correspondencia).

Si el inquilino vive en la ciudad de Portland, y recibe un aviso de desalojo sin-cause, puede que tenga derecho a asistencia de reubicación por parte de su propietario. Visite la página de internet www.oregonrentersrights.org o póngase en contacto con Los Servicios Legales de Oregon al (503) 224-4086 y pida una copia de nuestro manual de asistencia de reubicación para más información sobre esta asistencia en la ciudad de Portland.

Si el inquilino vive fuera de las ciudades de Portland o Milwaukie: un aviso de terminación sin causa debe dar al inquilino 30 días para desalojar (otra vez, el propietario tiene que añadir tres días si él o ella manda el aviso por correspondencia).

Si un inquilino ha vivido en su casa por más de un año, entonces el propietario no puede darle al inquilino un aviso de desalojo sin-cause, a menos que el propietario también viva en la propiedad, y la propiedad solo tenga 2 unidades (por ejemplo, un dúplex o una casa con una unidad adicional (ADU) donde el propietario viva en una de las unidades). Con este tipo de inquilinos, el propietario puede utilizar un aviso de desalojo sin-cause sin importar cuánto tiempo el inquilino ha vivido allí. A este tipo de inquilinos, el propietario debe entregar un aviso de desalojo sin-cause de 30 días si el inquilino ha vivido allí menos de un año, o desalojo sin-cause de 60 días si el inquilino ha vivido allí un año o más. Propietarios en Portland, Milwaukie y Bend (después del primer año) deben dar al inquilino un aviso de 90 días, y en Portland, potencialmente, asistencia de reubicación también.

Respuesta a la pregunta 52 "¿Qué tipos de avisos de desalojo puede dar un propietario?" la página 22 ahora incluye la siguiente información adicional:

Además de los diferentes tipos de avisos de desalojo sin causa que un propietario le puede dar a un inquilino por causas existentes, esta nueva ley también creó dos nuevas maneras de que un propietario puede desalojar a un inquilino. La primera es un aviso de Razón del Propietario y el segundo es un aviso de Tres Oportunidades.

Aviso de Razón del Propietario

Después de que el inquilino haya vivido en el hogar por un año o más, el propietario puede terminar un contrato de arrendamiento dándole al inquilino un aviso de desalojo basado en una de las siguientes cuatro "Razones del Propietario":

1. El propietario piensa demoler la unidad, o usar la unidad para algo más que no sea para vivir;
2. El propietario piensa reparar o renovar la unidad, convirtiéndola en un lugar inseguro para vivir;
3. El propietario o un pariente cercano al propietario piensa mudarse a la unidad; o
4. El propietario ha vendido la unidad y el comprador piensa mudarse a la unidad.

No existen otras “Razones del Propietario” permitidas que las cuatro anteriores. Un propietario puede dar un aviso de Razón del Propietario a inquilinos que tengan un contrato de arrendamiento de mes a mes o un contrato de plazo fijo. El propietario no puede desalojar al inquilino a la mitad de su contrato de plazo fijo.

Requisitos para un Aviso de Terminación:

- El aviso debe darle al inquilino 90 días para mudarse (Recuerde, el propietario debe agregar tres días (93 días) si él o ella sirve el aviso por correo). Si el aviso le da menos de 90 días es una defensa para el desalojo.
- El aviso debe *indicar apropiadamente la razón*: todos los avisos basados en Razones del Propietario deben explicar en el aviso, con hechos, la razón por la causa de desalojo. Si la razón del propietario es que ha aceptado una oferta para vender la unidad, entonces el aviso de desalojo debe ser entregado no más de 120 días a partir de la fecha que el propietario aceptó la oferta, y el aviso también debe incluir evidencia por escrito de la oferta. Si el aviso no explica la razón del propietario, o hechos concretos para apoyar la razón, es una defensa para el desalojo.

Pago de Asistencia para la Reubicación: Al momento en que el propietario entregue al inquilino la notificación de desalojo por Razón del Propietario, el propietario debe también pagar al inquilino un mes de renta como asistencia para que el inquilino pueda reubicarse, a menos que el propietario sea dueño de cuatro o menos unidades de alquiler.

Si el inquilino vive en la ciudad de Portland y recibe un aviso de Razón del Propietario puede que tenga derecho a más de un mes de renta en asistencia de reubicación por parte de su propietario. Visite la página de internet www.oregonrentersrights.org o póngase en contacto con Los Servicios Legales de Oregón al (503) 224-4086 y pida una copia de nuestro manual de asistencia para la reubicación en Portland para más información.

Aviso de Tres Oportunidades

Si el inquilino ha vivido en la misma unidad durante un año o más, y tiene un contrato de plazo fijo, el propietario puede terminar el contrato 90 días antes de que finalice, dándole al inquilino un aviso de 90 días de Terminación/No renovación/Aviso de Tres Oportunidades por haber cometido tres o más violaciones en los últimos 12 meses. Un "Aviso de Tres Oportunidades" debe explicar la razón de terminación o de “No Renovación”. Antes de que un propietario puede entregar al inquilino un “Aviso de Tres Oportunidades”, el propietario debe haber dado al inquilino Avisos de Advertencia por escrito por lo menos tres veces durante los últimos 12 meses. Cada aviso debe:

1. Darse al momento de la violación;
2. Especificar la violación al contrato de arrendamiento;
3. Especificar que el propietario puede elegir terminar el contrato en cuanto este se expire, si cometen tres violaciones durante los 12 meses antes de que termine el contrato de arrendamiento; y
4. Que especifique que la corrección de la tercera violación no es una defensa a la terminación del contrato de arrendamiento.

Requisitos Para un Aviso de Terminación:

- El aviso debe darle al inquilino 90 días para mudarse (Recuerde, el propietario debe agregar tres días (93 días) si él o ella envía el aviso por correspondencia). Si el aviso le da menos de 90 días es una defensa para el desalojo.
- El aviso debe *indicar apropiadamente la razón*: todos los Avisos de Tres Oportunidades, o Aviso de Advertencia tiene que especificar las violaciones al contrato para poder terminar con el contrato de arrendamiento. Si el aviso no explica específicamente cómo se violó el contrato de arrendamiento, esto sería una defensa para el desalojo.
- Si algunos de los tres Avisos de Advertencia no llenan los requisitos de la ley descrita anteriormente, y ese aviso es la base de un Aviso de Tres Oportunidades, entonces esto sería una defensa para el desalojo.

Daños y Perjuicios

La ley también otorga al inquilino un reclamo legal contra su propietario, si su propietario termina su contrato con un aviso de Razones del Propietario o Aviso de Tres Oportunidades, y este no cumple con la ley. Si el inquilino gana, podría recuperar 3 meses de renta y devolución de gastos relacionados con la terminación como daños. El inquilino debe actuar dentro de un año desde que se enteró, o desde que tuvo que haberse enterado, que el propietario había violado la ley.

La respuesta a la pregunta 26 “¿Puede el propietario aumentar la renta después de mudarme?” en la página 9 ahora incluye la siguiente información adicional:

Límites a los Aumentos de Renta

¿Con qué frecuencia y por cuánto puede el propietario aumentar la renta?

El propietario no puede aumentar la renta durante el primer año de estancia del inquilino. Después del primer año, el propietario no puede subir la renta por más del 7% más la cantidad de inflación de los últimos doce meses, la cual se publica cada septiembre previo. El límite actual para aumento de renta en un año es de 10.3%. El propietario tiene que dar un aviso con 90 días de anticipación para cualquier aumento de renta.

¿Cuáles inquilinos están protegidos bajo esta ley?

Todos los inquilinos que vivan en edificios donde el certificado de tenencia haya sido emitido hace 15 años, o que vivan en un fraccionamiento de casas manufacturadas (esto incluye inquilinos que sean dueños de su casa, pero rentan el espacio en el fraccionamiento) están protegidos por el límite de renta de 7% más la cantidad de inflación. Inquilinos que vivan en unidades económicas o con subsidio federal, estatal o local no son protegidos bajo las nuevas leyes, pero cuentan con otras protecciones que limitan su monto de renta (esta excepción no incluye alquileres privados con tarifas de marqueta donde el inquilino este rentando la unidad con ayuda de un vale del gobierno federal, estatal o local, o con algún otro tipo de asistencia de renta).