

Tarifas de Aplicación y Depósitos

IMPORTANTE: Este es un extracto del 2016 folleto *Propietario e Inquilino: La Ley en Oregón*, disponible en <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.

¿Cuál es la diferencia entre una tarifa y un depósito de garantía?

Una “tarifa” es un pago no reembolsable. Para ser ejecutable, la tarifa debe estar descrita en el contrato de arrendamiento. Un propietario sólo puede cobrar una tarifa en los siguientes casos: si usted está atrasado en el pago de su renta (vea el recurso ‘Renta’ en <http://www.OregonLawHelp.org>), si usted gira un cheque sin fondos al propietario, si manipula los detectores de humo, si infringe las reglas sobre mascotas, si termina su contrato antes de tiempo, si se atrasa en el pago de un servicio público (vea el recurso ‘Los Tarifas por Servicios de Utilidades’ en <http://www.OregonLawHelp.org>), si usted no recoge las heces de su mascota, si fuma en zonas prohibidas claramente designadas o si infringe las reglas de estacionamiento o de conducción. Todas las demás tarifas son ilegales. ORS 90.302. A un inquilino se le puede cobrar una tarifa por atraso cada mes en que la renta se pague atrasada. O R S 90.100(16).

Un “Depósito de Garantía” es cualquier pago reembolsable que fomenta que el inquilino cumpla el contrato de arrendamiento. ORS 90.100 (41). Si el inquilino sigue las reglas establecidas en el contrato de arrendamiento y no daña la unidad rentada más allá del desgaste normal debido al uso, entonces el propietario debe devolver el depósito de seguridad dentro de los 31 días siguientes a la mudanza y a la devolución de las llaves. ORS 90.300. Vea las preguntas abajo para obtener más información sobre los depósitos de garantía.

Cuando encuentro un lugar que quiero rentar, ¿puede el propietario obligarme a pagar por aplicar?

A usted no se le puede cobrar una tarifa sólo porque su nombre sea incluido en una lista de espera, pero se le pueden cobrar otros costos asociados con la aplicación para la vivienda. Estos costos incluyen una tarifa por la evaluación de su aplicación y un depósito para reservar.

Una tarifa de calificación del solicitante es un pago que cubre los costos de calificar a los inquilinos, tales como la verificación de las referencias y los informes de crédito. Estas tarifas se pueden cobrar sólo si hay una unidad disponible para rentar (o que pronto lo estará), a menos que usted acepte por escrito algo diferente. El propietario debe darle un recibo por el pago. Antes de pagar una tarifa de aplicación, a usted se le debe dar un aviso por escrito de lo siguiente:

- 1) la cantidad de la tarifa,

- 2) los factores que el propietario considerará en la decisión sobre su aplicación (los criterios de selección o admisión),
- 3) el proceso que el propietario usará en la selección, incluyendo si el propietario usará una empresa de selección de inquilinos y
- 4) su derecho a enviar un comunicado a cualquier empresa de selección o agencia de informes de crédito usada por el propietario, si usted cree que la información que el propietario ha obtenido es errónea.

Antes de aceptar la tarifa por la evaluación de su aplicación, el propietario debe también darle una estimación del número de otros solicitantes que se encuentran por delante de usted en la solicitud de la unidad o unidades del tamaño que usted quiere. Esta información puede ayudarle a decidir si vale la pena hacer la aplicación.

Si el propietario le cobra por la evaluación de su aplicación y esta es denegada, o si usted no pagó una tarifa por la evaluación de su aplicación, pero pide por escrito la razón de la negativa, el propietario debe entregarle, con prontitud y por escrito, una o más razones para su negativa. ORS 90.304. Si un propietario no le renta por alguna información que haya obtenido por parte de un servicio de selección de inquilinos o una agencia de informes de crédito, el propietario debe decirle. El propietario también debe decirle el nombre y la dirección del servicio de selección o de la agencia de informes. Estas normas se aplican aunque usted no pague una tarifa de calificación del solicitante.

Si el propietario no hace la selección después de que usted ha pagado una tarifa por evaluar su aplicación (porque, por ejemplo, la unidad se arrienda primero a otra persona), se le debe devolver el dinero en un plazo razonable.

Si el propietario le hace pagar una tarifa por la evaluación de su aplicación, sin seguir estas reglas, usted puede demandar al propietario por el monto de la tarifa de la evaluación de su aplicación más \$150. ORS 90.295. Vea el recurso '¿Puede la Corte de Demandas Pequeñas Ayudarles a los Inquilinos?' en <http://www.OregonLawHelp.org> para obtener información acerca de la corte de pequeñas demandas. Consulte también Advertencia Sobre el Límite el Tiempo al comienzo de esta sección.

Un depósito de reserva es una tarifa pagada antes de entrar en un contrato de arrendamiento para que el propietario reserve la unidad y no la rente a otros. Tiene que haber un acuerdo escrito que describa cuándo debe ser devuelto el depósito al inquilino y cuándo lo puede conservar el propietario.

Si el inquilino y el propietario entran en el contrato de arrendamiento, el propietario debe devolver el depósito ya sea dándole al inquilino un reembolso o acreditándolo en la cuenta del inquilino. Si el inquilino no hace las diligencias necesarias para entrar en el contrato de arrendamiento, el propietario puede quedarse con el depósito. Si el propietario no hace lo necesario para entrar en el contrato de arrendamiento, el depósito debe ser devuelto en el curso de 4 días. Si el propietario cobra un depósito sin seguir estas reglas, el inquilino puede demandarlo por el monto del depósito más \$150. ORS90.297. Vea el recurso '¿Puede la Corte de Demandas Pequeñas Ayudarles a los Inquilinos?' en <http://www.OregonLawHelp.org> para obtener información acerca de la corte de pequeñas demandas. Consulte también Advertencia Sobre el Límite el Tiempo al comienzo de esta sección.

Cuando rento un lugar, ¿puede un propietario hacerme pagar un depósito?

Sí. Un propietario puede hacerle pagar un depósito de garantía. (Pero si usted toma en arrendamiento de semana a semana, no se le puede cobrar este depósito (ORS 90.100 (52)). Cuando pague el depósito, pida un recibo que muestre que pagó un “depósito de garantía”. Usted puede tratar de negociar el monto del depósito con el propietario. Algunos propietarios permiten pagar el depósito por cuotas, en lugar de hacer un pago único.

Una vez se haya mudado, el propietario no puede, sin su consentimiento, cobrarle un nuevo depósito o aumentar el depósito que usted ya ha pagado por el primer año que vivirá allí. Después del primer año, el propietario puede cobrarle o aumentar el depósito, pero debe darle por lo menos 3 meses de plazo para pagarlo. ORS 90.300(5).

Si usted pagó un depósito, el propietario debe devolverle el depósito dentro de los 31 siguientes a su mudanza de ese lugar y de haber devuelto las llaves, siempre y cuando no haya dañado el lugar más allá del desgaste normal debido al uso y le haya dado al propietario el aviso requerido, pagado la renta, entregado las llaves y seguido otras reglas de su contrato de arrendamiento. ORS 90.300(7). La única excepción es que un propietario puede descontar de su depósito el costo de la limpieza profesional de la alfombra, si esta fue limpiada profesionalmente o reemplazada antes de su mudanza allí y su contrato de arrendamiento escrito dice que el propietario puede descontar de su depósito de garantía el costo de la limpieza profesional de alfombras. Un propietario no está obligado a reparar el daño a la unidad después de que usted se mude para poder descontar de su depósito el costo de la reparación.

Cuando usted renta un lugar por primera vez, el propietario también puede exigirle que pague la renta por adelantado, lo que a veces se llama un “depósito de renta del último mes”. ORS 90.100(26). Vea el recurso ‘Mudanza (Salida)’ en <http://www.OregonLawHelp.org> para obtener más información.

¿Puedo obtener pago de intereses sobre un depósito de garantía?

La ley de Oregón no exige que los propietarios paguen intereses, pero usted puede preguntar si su propietario estaría de acuerdo en hacerlo.

¿Qué pasa si el propietario no me devuelve el depósito de garantía?

Dentro de los 31 días siguientes a su mudanza del lugar y luego de devolver las llaves, el propietario debe devolverle su depósito o notificarle por escrito la razón de no devolverle la totalidad o parte del depósito. Si el propietario no le devuelve la cantidad adecuada de dinero o no le da una explicación por escrito, usted puede demandar, pidiendo el doble de la cantidad indebidamente retenida. ORS 90.300 (16). Si el propietario conserva todo su depósito y reclama que usted le debe dinero adicional, usted debe estar preparado para defenderse contra una posible contrademanda del propietario por daños a la propiedad. Vea el recurso ‘¿Puede la Corte de Demandas Pequeñas Ayudarles a los Inquilinos?’ en <http://www.OregonLawHelp.org> para obtener información acerca de la corte de pequeñas demandas. Consulte también Advertencia Sobre el Límite el Tiempo al comienzo de esta sección.

Si el propietario le devuelve sólo una parte del depósito, usted puede cambiar el cheque y todavía demandar al propietario si cree que le debe más dinero. Si el propietario ha escrito “full settlement” (liquidación total) o “accord and satisfaction” (dación en pago) al respaldo del cheque, debe consultar a un abogado antes de cobrar el cheque.

Vea el recurso 'Mudanza (Salida)' en <http://www.OregonLawHelp.org> para obtener información sobre lo que debe hacer para mejorar sus posibilidades de obtener su depósito cuando se muda de un lugar. También vea Ejemplo de carta 7 en los recursos 'Ejemplos de las cartas al propietario' en <http://www.OregonLawHelp.org>

¿Qué pasa si el lugar que rento cambia de dueño?

Si un propietario vende una propiedad que está siendo rentada, tanto los inquilinos como el nuevo propietario deben seguir los términos del contrato de arrendamiento original. El nuevo propietario debe devolver los depósitos cuando los inquilinos se muden del lugar, aunque el nuevo dueño no haya recibido el dinero de los depósitos del dueño anterior. El nuevo propietario tiene que hacer las reparaciones y seguir las normas establecidas en el 2016 folleto *Propietario e Inquilino: La Ley en Oregón* en <http://www.OregonLawHelp.org>

3/2016