

Mudanza (Salida)

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.

¿Tengo que notificar al propietario antes de mudarme?

Sí. Usted puede entregar el aviso en una de tres maneras: en persona, por correo de primera clase o por fijación en la puerta y enviarlo por correo si su contrato de arrendamiento lo permite. En todos los avisos que envíe por correo, agregue 3 días para calcular cuándo entrará en efecto el aviso. En todos los avisos entregados por fijación en la puerta y enviados por correo, no es necesario añadir los 3 días. **ORS 90.150 (3).**

Si usted está rentando mes a mes, debe avisar al propietario por escrito, 30 días antes del día de la mudanza (33 días si el aviso se envía por correo y no es fijado en la puerta). Vea la carta en el ejemplo 5 en el recurso '*Ejemplos de Cartas para Comunicarse con el Propietario*' sobre <http://oregonlawhelp.org/resource/sample-letters-to-the-landlord?lang=ES>. Usted no necesita una razón para terminar la ocupación. Su propietario puede estar de acuerdo en aceptar un aviso de un plazo más corto, pero no está obligado a hacerlo. **Obtenga el acuerdo por escrito.**

Si usted está rentando semana a semana, debe avisar por escrito al propietario 10 días antes del día de la mudanza (13 días si el aviso se envía por correo y no es fijado en la puerta).

Usted puede dar el aviso en cualquier día del mes, no sólo el primer día del mes o el día en que se debe pagar la renta. Si tiene un contrato de arrendamiento de plazo fijo "lease", lea el contrato cuidadosamente para ver si el contrato requiere un aviso por escrito antes de mudarse al final del plazo fijo. Usted puede romper el contrato de arrendamiento de plazo fijo "lease" antes si el propietario viola los términos del contrato o de la ley, o si usted es víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual. ORS 90.427. Ver el recurso '*Obligación de las Reparaciones*' sobre <http://oregonlawhelp.org/resource/getting-the-landlord-to-make-repairs?lang=ES>, y la pregunta de abajo '*Si soy víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual, ¿puedo terminar mi contrato de arrendamiento con mayor rapidez?*'

Después de avisarle al propietario que me mudo, ¿tengo que pagar los siguientes 30 días de renta?

Sí, incluso si se muda antes de pasar los 30 días, a menos que el propietario acepte su mudanza antes de tiempo sin pagarle. (Obtenga todos los acuerdos por escrito). Si usted no paga, el propietario probablemente descuenta la renta de su depósito de seguridad y podría demandarlo en la corte de reclamos menores si usted no pagó un depósito de seguridad, o el propietario reclama que usted debe

más dinero que su depósito de seguridad. Si se muda antes de tiempo, y no paga los 30 días completos, el propietario debe hacer esfuerzos razonables para encontrar un nuevo inquilino. Esto se conoce como la obligación de "mitigar los daños". Usted no tiene que pagar renta por cualquier tiempo que un nuevo inquilino viva en la unidad. **ORS 90.427.**

Si soy víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual, ¿puedo terminar mi contrato de arrendamiento con mayor rapidez?

Sí. Usted puede terminar su contrato de arrendamiento y el contrato de arrendamiento de los miembros de su familia inmediata * con un aviso por escrito con al menos 14 días de anticipación al propietario. Su aviso escrito deberá incluir la verificación de que ha sido víctima de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual en los últimos 90 días** o que tiene una orden de protección actual de las cortes. La "verificación" de haber sido víctima de abuso puede ser una orden judicial válida que requiere que el abusador se mantenga alejado de usted (por ejemplo, de restricción firmada por un juez, una orden judicial de condena o un informe de la policía en relación con un acto de violencia doméstica, violencia de pareja, acoso o asalto sexual, o una declaración firmada por un tercero calificado (agente de la ley, abogado, profesional de la salud licenciado, o defensor de víctimas en un proveedor de servicios para víctimas) diciendo que ha sido víctima de abuso dentro de los últimos 90 días. **ORS 90.453.**

* **Los miembros de la familia inmediatos incluyen:** un adulto que está relacionada por sangre, adopción, matrimonio o pareja de hecho; su novio o novia actual; el otro padre de su hijo; y nieto o hijo de crianza.

** **El tiempo que su abusador ha estado en la cárcel o que ha vivido a más de 100 millas de distancia,** no cuenta para el límite de tiempo de 90 días. (Por ejemplo, si usted fue víctima de abuso 100 días antes de la presentación de un aviso por escrito para terminar el contrato de arrendamiento, y durante los 100 días anteriores, el abusador pasó 25 días en la cárcel, en lo que se refiere a la ley sólo han pasado 75 días desde la última vez que usted fue víctima de abuso. Su solicitud de terminación del contrato de arrendamiento antes de tiempo como víctima de abuso está dentro del plazo de 90 días).

Si pagué la renta del último mes, cuando me mudé allí, ¿debo pagar más renta cuando dé un aviso con 30 días de anticipación de que me voy a mudar?

Si está claro que usted pagó un "depósito de renta del último mes", y no otro tipo de depósito o costo, el propietario debe usar este dinero para la renta del último mes, cuando usted o el propietario dé un aviso para dar por terminado el contrato de arrendamiento (excepto si el propietario le da un aviso de desalojo por falta de pago de la renta). Si el propietario le aumentó la renta después de mudarse allí, el propietario puede hacerle pagar la diferencia entre la renta pagada por adelantado del último mes y el monto de la renta después del aumento de la misma. **ORS 90.300(a).**

¿Puedo mudarme si la unidad que estoy rentando está marcada o es condenada por razones de violaciones a los reglamentos de la ciudad, o el condado o por violación del código de incendios?

Sí, si su vivienda ha sido marcada como insegura e ilegal para ocupar a causa de violaciones a códigos que afectan la salud o la seguridad y que usted no causó. Usted puede mudarse inmediatamente notificando al dueño que lo va a hacer y las razones de su mudanza. Dentro de los 14 días siguientes a haberse mudado, el propietario está obligado a devolverle todo el depósito de

seguridad (excepto el dinero que usted debe por la renta no pagada y por daños), la renta del último mes y la renta pagada por el mes en curso por los días que usted no pudo vivir en la unidad. Si el propietario sabía o debería haber sabido acerca de las condiciones, usted también podría demandarlo. Póngase en contacto con un abogado para obtener información sobre sus derechos en estos casos. **ORS 90.380.** Vea la Advertencia de Límite de Tiempo anterior.

¿Debo limpiar la propiedad antes de mudarme?

Sí. La ley sólo exige que deje el lugar tan limpio como lo encontró, menos el desgaste normal. Si estaba desordenado cuando usted se mudó al lugar y puede demostrarlo usted debe poder dejarlo en las mismas condiciones y aún así obtener su depósito. Sin embargo, para maximizar sus posibilidades de recobrar su depósito de seguridad, debe retirar del lugar todas sus cosas, eliminar la basura y limpiar de manera razonable la unidad. Es buena idea recorrer la unidad limpia con su propietario y preguntarle si cree que está suficientemente limpia. Pídale a su propietario que acuerde por escrito que la unidad rentada estaba limpia y sin daños cuando usted se mudó del lugar y que no le debe dinero por limpieza o daños. El propietario no está obligado a hacer un recorrido con usted. Independientemente de si el propietario hace un recorrido con usted o no, usted debe tomar fotografías, tomar notas sobre lo que hizo para limpiar el lugar y tener la compañía de un testigo.

Si usted no limpia la unidad, el propietario puede quedarse con parte del depósito por el costo de la limpieza de la unidad. Vea la pregunta '*¿Qué pasa si el propietario no me devuelve el depósito de garantía?*' en el recurso '*Los Tarifas de Aplicación y Depósitos*' sobre <http://oregonlawhelp.org/resource/application-fees-and-deposits?lang=ES> para obtener información sobre la devolución de los depósitos.