

## Title

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

### 1. ¿Protege la ley a los inquilinos?

Sí. Una ley del estado, llamada la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Oregón, establece reglas que los propietarios deben acatar. Estas reglas se aplican, con muy pocas excepciones, si usted renta un apartamento, una casa o un cuarto para dormir.

Las reglas enumeran aquí no se aplican en las siguientes excepciones: hospedaje transitorio en un hotel o motel, vivir en un lugar que hace parte de su empleo, dentro o alrededor del edificio donde usted trabaja (como gerente residente o conserje); para un comprador, vivir en un lugar dentro de los 90 días anteriores al cierre de la venta, o para un vendedor, vivir en un lugar dentro de los 90 días siguientes al cierre de la venta; vivir en un terreno rentado principalmente para uso agrícola; vivir en ciertas instituciones; vivir en un lugar en vacaciones por menos de 45 días si tiene otro domicilio; vivir en ciertas partes de un edificio operado para el beneficio de una organización fraternal o social de la cual usted es miembro; y vivir en un lugar como usurpador. Un usurpador es alguien que ocupa un lugar sin recibir permiso ni del propietario ni del inquilino. ORS 90.110

### 2. ¿Qué ocurre si no he discutido los términos de mi arrendamiento con el propietario?

Para ser considerado inquilino, como mínimo usted debe haber hecho un contrato de arrendamiento con el propietario, en lo relacionado con los términos y condiciones del uso y ocupación de la vivienda, el cual debe incluir su derecho a ocupar la unidad de vivienda con la exclusión de otras personas. Su contrato de alquiler no tiene que ser por escrito. ORS 90.100(47). Su propietario es el dueño, arrendador o subarrendador de la unidad de vivienda que usted está rentando, o la persona con autoridad para actuar a nombre del propietario. Su contrato de arrendamiento no tiene que ser por escrito. ORS 90.100(24).

A falta de un contrato entre usted y el propietario sobre las siguientes materias, se considera que su renta es un "valor de arrendamiento justo", que su ocupación es de mes a mes y que el valor de la renta para un mes dado se debe pagar en su unidad de vivienda al principio del mes. Usted y el propietario tienen todos los derechos y responsabilidades que estipula la ley, excepto cuando se requiere un contrato escrito para que el derecho o la responsabilidad entre en vigor. ORS 90.220.

### **3. ¿Protege la ley a las personas que viven en un hotel o motel?**

Sí, a menos que el inquilino sea un ocupante transitorio en el hotel o motel. Existe una “ocupación transitoria” cuando: 1) la renta se cobra por día y no se cobran más que 6 días por anticipado; 2) se presta servicio de camarera y cambio de ropa de cama por lo menos una vez cada 2 días; y 3) la persona no ha vivido allí más de 30 días. Todas las demás personas que viven en un hotel o motel están cubiertas por la Ley de Propietarios e Inquilinos. ORS 90.100(49).

### **4. ¿Cuáles son mis derechos si rento espacio para una casa móvil/casa prefabricada o casa flotante?**

Los inquilinos que rentan terreno en un lote para una casa prefabricada (también conocida como una “casa móvil”) o que pagan cargos de amarre para una casa flotante, pero que viven en y poseen (o están comprando) una de estas casas, tienen más derechos que otros inquilinos. Por ejemplo, 30 días antes del desalojo, el propietario tiene que entregar, por escrito, un aviso que explique cómo se ha violado el contrato de arrendamiento. Si el inquilino corrige los problemas durante los siguientes 30 días, puede quedarse, pero si vuelve a incurrir en las mismas faltas en el curso de 6 meses, el propietario puede entregarle aviso de desalojo con 20 días de anticipación, sin darle la oportunidad de corregir el problema. ORS 90.630. Pueden aplicar otros periodos de tiempo si el aviso del propietario se basa en que el inquilino no mantiene el hogar en buen estado.

Si un parque de casas móviles va a ser cerrado y modificado para un uso diferente, el propietario debe dar a los inquilinos un aviso de cierre con 365 días de anticipación a la fecha del cierre. El aviso debe indicar la fecha del cierre. El dueño del lote debe pagar \$5.000, \$7.000 o \$9.000 (dependiendo del tamaño de la casa) a cada propietario de casa móvil que sea forzado a mudarse o a abandonar su propiedad debido al cierre del lote. Al propietario no se le permite aumentar la renta durante el periodo de los 365 días del aviso, pero se le permite desalojar a los inquilinos que no paguen la renta durante el periodo del aviso. Para mayor información comuníquese con un abogado.

Los inquilinos que viven en o poseen (o están comprando) una casa móvil o una casa flotante, pero que rentan un terreno que no hace parte de un lote construido para viviendas o casas flotantes, pueden ser desalojados sin ninguna razón, con aviso anticipado de 180 días.

Hay reglas diferentes para RVs (vehículos recreacionales). ORS 90.630. Si tiene preguntas póngase en contacto con un abogado.