

## MANUAL PARA ARRENDATARIOS SOBRE IMPEDIMENTOS DE INGRESO Y EXPULSIONES

Su arrendador, ¿cambió las cerraduras o evitó que usted ingresara en un espacio que estaba arrendando? Su arrendador, ¿desconectó sus servicios públicos (agua, electricidad, agua caliente u otros servicios esenciales)? Si usted es arrendatario y su arrendador ha tomado cualquiera de estas medidas, usted tiene derechos legales. Este manual contiene información sobre dichos derechos y una carta de ejemplo que puede usar si le han impedido el ingreso o lo han amenazado con ello.

### **¡PARA DESALOJARLO, SU ARRENDADOR DEBE OBTENER UNA ORDEN DE UN TRIBUNAL!**

La ley de Oregon exige que un arrendador emplee el sistema judicial para desalojarlo. El único modo legal para obligarlo a abandonar su vivienda es que el arrendador se presente en un tribunal y obtenga una orden que le exija irse. Es contrario a la ley que su arrendador le impida el ingreso a la propiedad, lo amenace con ello, retire sus pertenencias personales de la vivienda, desconecte el agua, la electricidad o la calefacción, o bien lo amenace con cualquiera de estas acciones. No importa si usted no está al corriente con el pago de la renta. Un arrendador no puede desalojarlo físicamente ni intentar obligarlo a abandonar la vivienda desconectando sus servicios públicos. ORS 105.105, 105.110.

### **¿QUÉ DEBERÍA HACER SI SU ARRENDADOR LE IMPIDE EL INGRESO O LO EXPULSA DE MANERA ILEGAL?**

Si su arrendador ilegalmente le impide el ingreso o lo obliga a mudarse retirando sus bienes personales, quitando una puerta o desconectando los servicios públicos, usted cuenta con opciones. Puede realizar lo siguiente:

- **Opción 1:** Indicar a su arrendador que es ilegal y solicitarle que le permita regresar a la vivienda. Al final de este paquete, se incluye una carta de ejemplo que puede entregarle al arrendador. Si esto no funciona, intente ingresar por una ventana u otra puerta. Si el arrendador se niega a permitirle ingresar y no puede hacerlo por sus propios medios, puede llamar a la policía. En ocasiones esta puede ayudar. No obstante, los oficiales de policía pueden manifestar que se trata de un conflicto civil y que no lo ayudarán. En ese caso, póngase en contacto con un abogado. Si necesita ayuda para encontrar a un abogado, puede comunicarse con el Servicio de Remisión de Abogados del Colegio de Abogados de Oregon llamando al (503) 684-3763 o, de forma gratuita, al (800) 452-7636.
- **Opción 2:** Presentar de inmediato una demanda judicial por la que se procure una orden para obligar al arrendador a que le permita ingresar a su vivienda.

- **Opción 3:** Poner fin al arrendamiento, incluso si se encuentra en un plazo intermedio del contrato, y dejar de pagar la renta.

### **\$ PUEDE PRESENTAR UNA DEMANDA POR DAÑOS \$**

Ya sea que elija la Opción 1, la Opción 2 o la Opción 3, aun así, puede demandar al arrendador por daños monetarios por un monto equivalente a la renta de dos meses o bien por la pérdida financiera efectiva que sea el resultado del impedimento de ingreso o de la expulsión, la suma que sea mayor. ORS 90.375, 90.322. También puede interponer una demanda por un mes adicional de renta o daños reales si el arrendador ingresó en su vivienda sin proporcionarle un aviso con 24 horas de anticipación (por ejemplo, para cambiar las cerraduras). ORS 90.375.

### **CÓMO DEMANDAR AL ARRENDADOR**

Puede contratar a un abogado para interponer una demanda legal o puede presentar un reclamo en un tribunal de reclamos menores sin un abogado. Si necesita ayuda para encontrar a un abogado, puede comunicarse con el Servicio de Remisión de Abogados del Colegio de Abogados de Oregon llamando al (503) 684-3763 o, de forma gratuita, al (800) 452-7636.

**Tribunal de reclamos menores:** Para obtener más información sobre los tribunales de reclamos menores, lo cual incluye cómo completar los formularios del tribunal, cómo presentar su caso y qué esperar del proceso, visite nuestro sitio web en [www.oregonrentersrights.org](http://www.oregonrentersrights.org) o bien comuníquese con los Servicios de Asistencia Legal de Oregon llamando al (503) 224-4086 y solicite una copia del Manual para Arrendatarios sobre Tribunales de Reclamos Menores.

### **IMPEDIMENTOS DE INGRESO EN HOTELES Y MOTEL: SUS DERECHOS COMO ARRENDATARIO**

Si la ley considera que la habitación que usted tiene en un hotel o motel es su vivienda, entonces por ley el propietario/arrendador no puede cambiar las cerraduras ni retirar sus pertenencias. Esto es así incluso si adeuda renta.

- **¿Cuándo considera la ley que la habitación de un hotel o un motel es una vivienda?** Cuando el arrendatario tenía previsto hacer de la habitación del hotel o del motel una residencia relativamente permanente. Si ha vivido en la habitación durante más de 30 días y no ha tenido ninguna otra residencia, casi sin lugar a dudas es su residencia.
- **¿Cuándo la habitación de un hotel o un motel NO es una vivienda?** Cuando el arrendatario tiene una “ocupación transitoria”. La ocupación transitoria tiene lugar cuando:

- se debe pagar una renta diaria y está no se cobra con más de seis días de anticipación;
  - se proporciona servicio de habitación y se cambian las sábanas al menos una vez cada dos días; Y
  - el ocupante no ha vivido allí más de 30 días.
- **¿Qué debería hacer si el hotel o el motel es legalmente mi vivienda y han impedido mi ingreso o han retirado mis pertenencias?**
- **IMPORTANTE: ¡CONSERVE SU LLAVE!** Si voluntariamente entrega su llave al arrendador, podría estar renunciando a sus derechos.
  - Informe al arrendador que esto es ilegal y exíjale que le permita volver a ingresar a su vivienda/habitación. Al final de este paquete, se incluye una carta de ejemplo que puede entregarle al arrendador. También puede usar la llave para regresar a la habitación si todavía funciona y nadie lo detiene. También cabe la posibilidad de llamar a la policía, la cual puede informar al arrendador que debe usar el proceso de desalojo para rescindir el arrendamiento. La policía puede manifestar que se trata de un conflicto civil y que no lo ayudará. En ese caso, póngase en contacto con un abogado. Si necesita asistencia para encontrar a un abogado, puede comunicarse con el Servicio de Remisión de Abogados del Colegio de Abogados de Oregon llamando al (503) 684-3763 o, de forma gratuita, al (800) 452-7636. Si su arrendador no le permite ingresar, puede presentar de inmediato una demanda judicial por la que se procure una orden para obligar al arrendador a que le permita regresar a su vivienda.
- **¿Puedo presentar una demanda por daños monetarios?** Si el hotel o el motel era legalmente su vivienda y, de manera ilegal, impidieron que ingresara en ella o bien se retiraron ilegalmente sus pertenencias, puede demandar al arrendador por daños monetarios por un monto equivalente a la renta de dos meses o bien por la pérdida financiera efectiva que sea el resultado del impedimento de ingreso o de la expulsión, la suma que sea mayor. ORS 90.375, 90.322. También puede interponer una demanda por un mes adicional de renta o daños reales si el arrendador ingresó en su vivienda sin un aviso con 24 horas de anticipación (por ejemplo, para cambiar las cerraduras). ORS 90.375.
- **¿Qué debo hacer si mi arrendador llama a la policía?** Muestre al oficial de policía los recibos, el correo o la identificación con la dirección del hotel, o bien este folleto. Si el oficial le dice que si no abandona la propiedad lo arrestará, pida el nombre y el número de placa del oficial y comuníquese con un abogado especializado en asuntos de arrendadores y arrendatarios. Si no puede ponerse en contacto con un abogado, es posible que deba retirarse para evitar ser arrestado. Si necesita ayuda para encontrar a un abogado, puede comunicarse con el Servicio de Remisión de Abogados del Colegio de Abogados de Oregon llamando al (503) 684-3763 o, de forma gratuita, al (800) 452-7636. En este caso también, ¡conservé su llave!

**PROGRAMAS CONTRA EL USO DE DROGAS Y ALCOHOL/DE VIVIENDA:** Tenga en cuenta que esta información y la ley pueden ser diferentes de acuerdo con el tipo de programa contra drogas o alcohol, el contrato en torno al programa/a la vivienda, y la duración de su estadía. Resulta conveniente que hable con un abogado sobre su caso en particular. Si necesita ayuda para encontrar a un abogado, puede comunicarse con el Servicio de Remisión de Abogados del Colegio de Abogados de Oregon llamando al (503) 684-3763 o, de forma gratuita, al (800) 452-7636.

**SI HAN IMPEDIDO SU INGRESO O LO HAN AMENAZADO CON HACERLO:**

Entregue la presente carta y las siguientes leyes a su arrendador y/o la policía a fin de resolver el conflicto y evitar que su arrendador tome medidas ilegales para desalojarlo. Conserve una copia para sus registros.

Fecha: \_\_\_\_\_

Estimado arrendador:

Soy arrendatario en \_\_\_\_\_. Me dirijo a usted porque se me ha impedido ingresar a mi vivienda/se me ha amenazado al respecto o se me ha expulsado (el arrendador desconectó los servicios públicos o retiró mis bienes personales) el \_\_\_\_\_ (fecha).

La ley de Oregon prohíbe los impedimentos de ingreso y las expulsiones. Sin la orden de un tribunal, resulta contrario a la ley que un arrendador impida el ingreso de un arrendatario, amenace con hacerlo, retire los bienes personales de un arrendatario de la vivienda de este, desconecte el agua, la electricidad o la calefacción, o bien amenace con llevar a cabo estas medidas. Solo el alguacil, de conformidad con una orden de un tribunal, puede retirar de la propiedad a los arrendatarios. ORS 105.105, 105.110.

Si impide que ingrese a mi vivienda o me obliga a mudarme retirando mis bienes personales, quitando una puerta o desconectando los servicios públicos, la ley me permite poner fin a mi arrendamiento o bien presentar de inmediato una demanda legal en la cual solicite una orden que lo obligue a que me permita regresar. Además, puedo demandarlo por daños monetarios, lo cual podría incluir hasta tres meses de renta por impedimento de ingreso e ingreso ilegal, más los costos judiciales y los honorarios del abogado. ORS 90.375, 90.322.

Le solicito que cumpla con sus obligaciones legales y me permita regresar a mi vivienda, como también que ponga fin a cualquier otro intento de impedirme el ingreso

o de expulsarme de mi hogar. He incluido copias de las leyes a las cuales se hace referencia en la presente carta.

Atentamente,

\_\_\_\_\_ [Firma y nombre en letra de imprenta  
de arrendatario]

**ORS 90.322** Acceso del arrendador o del agente a la vivienda; recursos.

(8) Si el arrendador ingresa ilegalmente o bien ingresa legalmente de un modo injustificado o efectúa pedidos repetidos de ingreso que son legales pero cuyo efecto es el hostigamiento injustificado del arrendatario, este último puede obtener una medida cautelar para evitar que vuelva a producirse esta conducta o puede rescindir el contrato de arrendamiento de conformidad con los ORS 90.360 (1). Además, el arrendatario puede recuperar los daños monetarios reales por un monto no menor que el equivalente a una semana de renta en el caso de un arrendamiento semanal o un mes de renta en todos los otros casos.

**ORS 90.375** Efecto de una exclusión o expulsión ilegal; disminución premeditada de los servicios.

Si un arrendador ilegalmente retira o excluye al arrendatario de la vivienda, gravemente intenta o amenaza ilegalmente con retirar o excluir al arrendatario de la vivienda o, de manera premeditada, disminuye o gravemente intenta o amenaza ilegalmente con disminuir los servicios que recibe el arrendatario mediante la interrupción o la solicitud de la interrupción de la calefacción, el agua corriente, el agua caliente, los servicios eléctricos o demás servicios esenciales, el arrendatario puede obtener una medida cautelar para recuperar la posesión de la vivienda o bien rescindir el contrato de arrendamiento y recuperar un monto por un máximo de dos meses de renta periódica o el doble de los daños monetarios reales para el arrendatario, la suma que sea mayor. Si se rescinde el contrato de arrendamiento, el arrendador deberá devolver todo los depósitos de garantía y las rentas pagadas de manera anticipada que pudieran recuperarse de acuerdo con los ORS 90.300. Para que el arrendatario reclame daños de conformidad con la presente sección, este no tiene la necesidad de rescindir el contrato de arrendamiento, obtener una medida cautelar ni recuperar la posesión.

**ORS 105.105** Ingreso que se considera legal y pacífico únicamente.

Ninguna persona deberá ingresar en ningún terreno, vivienda ni demás inmuebles a menos que la ley le otorgue el derecho para hacerlo. Cuando la ley otorga el derecho de ingreso, este se llevará a cabo de una manera pacífica y sin el uso de la fuerza.

**ORS 105.110** Medida en caso de ingreso forzoso o retención ilegal.

Cuando se ingresa de manera forzosa en cualquier vivienda o bien cuando el ingreso se realiza de una manera pacífica y se retiene posesión por la fuerza, la persona que tenga derecho a la vivienda puede interponer en el condado en el que se encuentre situada la propiedad una demanda para recuperar la posición del inmueble ante el tribunal de circuito o bien ante cualquier juez de paz del condado.