

MANUAL PARA ARRENDATARIOS SOBRE INFESTACIONES.

¿Observó chinches, cucarachas, ratones, ratas u otras plagas en su vivienda de arrendamiento? Este manual brinda información sobre sus derechos y responsabilidades en lo que concierne a las plagas en su vivienda. También puede ayudarle a lograr resultados con su arrendador al solicitar reparaciones o servicios de desinfección.

Sus derechos y responsabilidades dependerán del tipo de vivienda que arriende. Un arrendador tiene diferentes obligaciones según si la vivienda de arrendamiento está destinada a una sola familia o bien se trata de una unidad en una vivienda de varias familias (por ejemplo, un edificio de apartamentos o dúplex).

Independientemente de ello, su arrendador está obligado por ley a mantener la vivienda arrendada en condiciones “habitables”, lo cual significa en la jerga legal “que se pueda vivir en ella”. Esto supone que su arrendador es responsable de responder ante las infestaciones de insectos u otras plagas que tengan lugar en las áreas comunes de un edificio de apartamentos o un complejo, de brindar los servicios de un exterminador si la infestación se ha propagado en todo un edificio o complejo y de efectuar las reparaciones necesarias en la vivienda de arrendamiento para prevenir futuras infestaciones.

Este paquete se centra en las leyes estatales. No obstante, algunas ciudades o condados pueden tener requisitos adicionales u otros modos de aplicar las normas de habitabilidad. Algunos de ellos se enumeran al final del paquete, pero también debe comunicarse con el servicio local de su ciudad o condado, y consultar si existe una oficina de aplicación del código en el lugar en el que vive.

Este paquete contiene información sobre cómo responder a una infestación en la vivienda de arrendamiento. Si sigue los pasos sugeridos *exactamente en el orden que se describe* y lleva un buen registro de todos los pasos que realice, existen más probabilidades de que usted y su arrendador puedan llegar a una buena resolución del problema.

Resulta **muy importante** que, durante todo el proceso, **documente todas las infestaciones mediante fotografías** y que **lleve registros de sus comunicaciones escritas** que tenga con su arrendador. Si tiene un problema con su vivienda, no es lo más adecuado llamar al arrendador ni hablar personalmente con él. En cambio, *¡debe escribirle!*

Este paquete contiene lo siguiente:

- Información sobre las responsabilidades del arrendador para hacer frente a las infestaciones.
- Información sobre las responsabilidades de los arrendatarios.
- Pautas sobre cómo solicitar la ayuda de su arrendador para resolver el problema.
- Lista de verificación para realizar una investigación.
- Lista de verificación para informar problemas al arrendador.
- Cartas y formularios que se deben usar al comunicarse con su arrendador:
 - Carta 1 (primera solicitud)
 - Carta 2 (aviso de intención de retener hasta \$300 para pagar servicios de desinfección)
 - Carta 3 (aviso de intención de mudanza, de retener la renta para obtener una vivienda alternativa o de retener la renta por un valor reducido de la vivienda de arrendamiento)
 - Formulario A (aviso de retención para pagar servicios de desinfección)
 - Formulario B (lista pormenorizada de los daños a la propiedad)
 - Formulario C (solicitud de adaptaciones razonables)

REQUISITOS LEGALES: QUIÉN DEBE SOLUCIONARLO Y QUIÉN DEBE PAGAR

- La ley de arrendadores y arrendatarios de Oregon exige que el arrendador se asegure de que, al comienzo del arrendamiento, la vivienda de arrendamiento sea segura, esté limpia, se encuentre en condiciones sanitarias, y no tenga desperdicios, suciedad, basura, residuos, roedores ni alimañas (“alimañas” hace referencia a las cucarachas, las chinches u otros insectos). El arrendador también debe mantener la propiedad de arrendamiento en condiciones tales que todas las áreas que se encuentren dentro del control del arrendador estén seguras, limpias, en condiciones sanitarias y libres de desperdicios, suciedad, basura, residuos, roedores y alimañas.
 - Eso significa que el arrendador tiene la obligación legal de ofrecer servicios de control de plagas cuando resulten necesarios para eliminar ratones, ratas, cucarachas, chinches y otras infestaciones de insectos en áreas comunes.
 - El arrendador debe proporcionar servicios de control de plagas en un edificio de varias unidades o en un complejo si la infestación se propaga de una unidad a la otra.
 - El arrendador también tiene la obligación de efectuar reparaciones para prevenir nuevas infestaciones.
 - No obstante, los arrendatarios tienen la obligación legal de mantener la vivienda de arrendamiento lo suficientemente limpia para prevenir las infestaciones.
 - Además, los arrendatarios no deben realizar ninguna acción que genere un riesgo injustificado que produzca una infestación, como lo siguiente:
 - Traer muebles o ropa de cama usada que se haya encontrado en un basurero o en la acera.
 - Adoptar una mascota sin que esta reciba tratamiento para las pulgas.
 - Dejar alimentos en la cocina.
 - Independientemente del hecho, si usted descubre que la vivienda de arrendamiento sufre una infestación, debe comunicárselo de inmediato al arrendador.
 - No hacerlo puede infringir el contrato de arrendamiento.
 - Normalmente, el arrendador programará un servicio de desinfección, pero el hecho de que el arrendador se lo cobre al arrendatario dependerá de la situación en cuestión. Este manual le proporcionará más detalles al respecto en las siguientes páginas.

Con frecuencia, los arrendatarios no están seguros de quién es responsable de pagar los servicios de desinfección. Los arrendadores con frecuencia insisten en que la infestación es la culpa del arrendatario e intentan hacer que este pague. A menudo los arrendatarios creen que el arrendador debe pagar todas las actividades de desinfección. En realidad, es un poco complicado.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

- La vivienda de arrendamiento no debe tener ningún tipo de infestación al momento en que usted ingrese en ella. ORS 90.320(1)(f).
- El arrendador es responsable de los servicios de desinfección en cualquier área común dentro de su control. ORS 90.320(1)(f).
 - Por ejemplo, el arrendador es responsable de pagar los servicios de desinfección:
 - en el vestíbulo de un edificio;
 - en los pasillos de un edificio;
 - en la cocina o las áreas de residencia de un edificio de habitaciones particulares (SRO, por sus siglas en inglés);
 - alrededor de las áreas de desecho de basura en un complejo de apartamentos.
 - El arrendador también es responsable de responder ante una infestación en todo el edificio. Por lo tanto, si usted y sus vecinos tienen un problema de cucarachas o un problema de chinches, su arrendador debe resolverlo.
- El arrendador también debe realizar las reparaciones que sean necesarias para prevenir una nueva infestación. Ellas podrían incluir las siguientes:
 - Bloquear orificios que podrían usar ratas o ratones para ingresar.
 - Reparar las tuberías con filtraciones que favorecen la aparición de cucarachas.
 - Retirar las “cajas de intercambio gratuito” o deshabilitar cualquier otra área que usen los arrendatarios para intercambiar objetos que podrían transmitir chinches.
 - Proporcionar áreas adecuadas de desecho de basura para evitar la aparición de plagas.
- Es importante recordar que si reside en una vivienda de arrendamiento para una sola familia como una casa independiente, una cabaña, una casa prefabricada o un remolque, probablemente su arrendador no sea responsable de pagar el servicio de desinfección. Sin embargo, es **muy importante que informe al arrendador al respecto**.
 - Tenga en cuenta que su arrendador puede exigirle que pague el servicio de desinfección y puede rescindir el contrato de arrendamiento si usted se niega a hacerlo.
 - El arrendador también puede labrar un aviso de rescisión si las condiciones de vida dentro de su vivienda de arrendamiento o su comportamiento causaron la infestación.
 - Si recibe un aviso por una infestación, puede resolver el problema y no se rescindiría el arrendamiento.
 - Si el problema se produce nuevamente, el arrendador puede rescindir el arrendamiento sin darle ninguna posibilidad de solucionar el problema.

- Si la infestación existía al momento en que se mudó a la vivienda, el arrendador es responsable de ella.
 - Notifique el problema al arrendador de inmediato y **por escrito**.

OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS

- Si reside en una vivienda de una sola familia (una casa o una unidad independiente), usted es responsable de pagar los servicios de desinfección si la vivienda presenta una infestación, a menos que pueda demostrar que ya existía al momento en que se mudó. ORS 90.325(1)(b); ORS 90.320(1)(f).
 - Si luego de unas semanas hasta un mes después de mudarse observa la presencia de plagas, documente la situación con fotografías, hable con sus vecinos e informe al arrendador **por escrito** lo antes posible.
 - En la página 6, se ofrecen instrucciones más detalladas.
- Si vive en un edificio de varias unidades o un complejo, y su unidad es *la única* que tiene un problema de infestación, probablemente usted será responsable de pagar el servicio de desinfección.
 - Si se mudó en el último mes, es posible que pueda demostrar que las plagas se encontraban allí cuando ingresó a la vivienda.
 - Si efectivamente hay una infestación, es muy importante que hable al respecto con sus vecinos.
 - Si puede demostrar que no es el único que tiene el problema, existirán menos probabilidades de que el arrendador pueda obligarlo a pagar.
- Si el arrendador puede demostrar que su conducta provocó la infestación, es posible que sea responsable de pagar el servicio de desinfección. Las conductas que pueden conducir a una infestación podrían incluir:
 - Problemas de limpieza de la vivienda (no desechar los desperdicios de alimentos ni limpiar la cocina).
 - Llevar a la vivienda muebles o ropa de cama usados.
 - Alojarse a amigos o familiares que tengan chinches.
 - Tener mascotas que no hayan recibido tratamiento contra las pulgas.
- Independientemente de quién considere usted que es responsable de la infestación, los arrendatarios deben informar al arrendador al respecto.
 - Muchos contratos de arrendamiento exigen que los arrendatarios informen “de inmediato” a los arrendadores sobre la infestación. No hacerlo en el plazo de una semana aproximadamente podría provocar la emisión de un aviso de infracción del contrato de arrendamiento.
 - Un arrendador no puede rescindir su contrato de arrendamiento por informar la infestación.
 - SIN EMBARGO, si el arrendador determina que sus acciones causaron la infestación, este puede emitir un aviso de rescisión por el que se le exija que resuelva el problema.

- Los arrendatarios también tienen la obligación de cooperar con los servicios de desinfección. Eso puede suponer lo siguiente:
 - Permitir que los trabajadores ingresen en la unidad en un horario razonable.
 - Vaciar cajones y armarios de la cocina, en caso de ser necesario para la desinfección.
 - Desechar pertenencias infectadas con chinches o permitir el tratamiento mediante calor o el sellado de estas.
 - Si hay un motivo médico o de salud por el cual le resulte difícil cooperar con los servicios de desinfección, debe solicitar al arrendador una adaptación razonable. (Consulte la página 5 y el Formulario C)

DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS

- Los arrendatarios tienen derecho a una vivienda digna y segura. El arrendador debe proporcionar servicios de desinfección, incluso si considera que el arrendatario provocó la infestación.
 - El arrendador puede cobrar la desinfección.
 - También puede rescindir el arrendamiento por causa justificada si el arrendatario se niega a pagar una desinfección, si el arrendador puede demostrar que la infestación es la responsabilidad del arrendatario.
 - Si el arrendatario no puede afrontar los costos de la desinfección en un solo pago, el arrendatario debe solicitar al arrendador un plan de pagos.
- Si un arrendatario tiene discapacidades que dificultan la prevención de las infestaciones o la preparación para una desinfección, el arrendatario tiene el derecho de solicitar una adaptación razonable.
 - En la página 5 y el Formulario C, se ofrece más información sobre las adaptaciones.
 - También puede visitar nuestro sitio web para obtener un manual sobre adaptaciones razonables.
- Si el arrendador no responde ante una infestación de roedores o alimañas en áreas comunes o bien si la infestación ya existía cuando el arrendatario se mudó, el arrendatario cuenta con determinados derechos:
 - El derecho a rescindir el contrato, si el contrato de arrendamiento se realizó por un plazo fijo.
 - El derecho a cobrar daños por la reducción del valor de la vivienda de arrendamiento.
 - El derecho a abandonar la unidad.
 - Si la unidad no es habitable, el derecho a retener la renta.

- SIN EMBARGO, la ley exige que el arrendatario informe el problema al arrendador *por escrito* antes de que el arrendatario pueda ejercer cualquiera de sus derechos.
- Además, debe poder demostrar que la infestación no fue causada por usted.
 - Es importante que hable con sus vecinos, los arrendatarios anteriores o los exterminadores para obtener pruebas de que usted no provocó la infestación.
 - Si no puede demostrar que usted no generó la infestación, probablemente un tribunal le creerá al arrendador, no al arrendatario.
- En **NINGUNA** circunstancia, debe retener ninguna parte de la renta a menos que haya efectuado una solicitud de desinfección **por escrito**. Si usted retiene la renta sin efectuar primero una solicitud por escrito, cabe la posibilidad de que pierda su vivienda.
- Si efectivamente retiene la renta, **consérvela y manténgala en un lugar seguro**.
 - **No** la gaste en ninguna otra cosa, a menos que se relacione con su vivienda (por ejemplo, un motel). Si esto ocurre, **conservar todos los recibos**.
 - Si finalmente debe ir a juicio, deberá demostrar que retuvo la renta por un buen motivo y que usted contaba con el dinero para pagarla.
 - El juez puede exigirle que entregue la renta retenida al tribunal para que este la conserve, por lo que es muy importante no gastar el dinero.

PAUTAS PARA RESPONDER A UNA INFESTACIÓN

PASO 1: INVESTIGAR (Formulario A)

Si observa una infestación, lo primero y lo más importante que debe hacer es hablar con sus vecinos y/o los arrendatarios anteriores, si los conoce. Sus derechos y responsabilidades dependerán de si usted es el único arrendatario con un problema de plagas o de si existe una infestación en todo el edificio o complejo.

Si el problema existía antes de que se mudara, usted tampoco es responsable por el mismo. Pero deberá recabar la mayor cantidad de evidencia posible para demostrar que usted no provocó el problema ni que trajo las plagas con usted.

Anote los nombres, las direcciones y los números de teléfono de todas las personas con las que habló. De ser posible, pídale una declaración por escrito donde manifiesten que también observaron la presencia de plagas o de que tienen motivos para considerar que la vivienda de arrendamiento estaba infestada cuando usted se mudó.

Si conoce el nombre del exterminador que habitualmente trata el edificio o el complejo, también puede intentar preguntar a la compañía si desinfectó la vivienda de arrendamiento en el pasado reciente.

PASO 2: INFORMAR (Carta 1)

Si observa una infestación, **INFORME AL ARRENDADOR**. No suponga que el arrendador tiene conocimiento del problema y no dependa de una llamada telefónica ni de un mensaje de texto para informarle al respecto. Si vive en un lugar donde haya formularios o informes en línea correspondientes a las reparaciones, úselos también.

- Debe informar el problema al arrendador POR ESCRITO.
 - Primero puede llamar o enviar un mensaje de texto al arrendador pero posteriormente **debe** enviar una solicitud por escrito.
 - Si no lo hace, **perderá** muchos derechos legales importantes.

- Para informar la infestación por escrito, debe escribir una **carta** al arrendador, no un mensaje de correo electrónico ni de texto. No es necesario que la carta esté escrita a máquina, pero en ella debe constar una **fecha**, debe **describir el problema** y debe indicarle al arrendador un **plazo** para responder a la solicitud. De diez días a dos semanas es una cantidad de tiempo razonable.

- En este paquete, se incluyen ejemplos de cartas.
 - Comience con la Carta 1.
 - Puede completar los espacios en blanco o bien escribir su propia versión.
 - Cualquier carta que envíe debe incluir los siguientes elementos:
 - Su nombre y dirección
 - El nombre y la dirección del arrendador
 - La fecha en que envíe la carta
 - Información específica sobre el problema
 - Plazo para resolver el problema; al menos diez días desde la fecha de la carta.

- Puede enviar la carta por correo postal o entregarla personalmente al arrendador.
 - Si la envía por correo postal, **DEBE** hacerlo por correo común de primera clase, no correo registrado ni certificado.
 - Puede obtener un certificado de envío de la oficina de correo para demostrar que despachó la carta.

- Asegúrese de conservar una copia de la carta. Puede tomar una fotografía de la carta usando un teléfono con cámara, si posee uno.

- Tome fotografías del problema y guárdelas en un lugar seguro.

- Después de que envíe al arrendador la solicitud de reparación por escrito, este puede ingresar **sin proporcionarle ningún aviso adicional** durante una semana para inspeccionar el problema y efectuar reparaciones.

PASO 3: RESPUESTA DEL ARRENDADOR

- El arrendador puede tomar cualquiera de las siguientes tres medidas:
 - 1) Llamar a un exterminador y resolver la infestación sin cobrarle a usted el servicio. Esto es probable si se acaba de mudar, si otros arrendatarios informaron el mismo problema y/o si la infestación es visible en las áreas comunes del edificio o del complejo.
 - 2) Realizar una inspección de su unidad, llamar a un exterminador y luego, entregarle un aviso en el que se le exija pagar la desinfección.
 - Si esto sucede, es posible que el arrendador también le entregue un aviso de rescisión en función de la condición de su vivienda de arrendamiento y/o de sus acciones que hayan provocado la infestación.
 - Usted tiene el derecho de subsanar un aviso de rescisión por causa justificada. Eso significa que puede resolver el problema ya sea haciendo algo al respecto (por ejemplo, limpiando la cocina) o dejando de hacer algo (por ejemplo, dejando de traer muebles de un basurero).
 - Si soluciona el problema dentro de la cantidad de tiempo establecida en el aviso, no se rescindirá el arrendamiento.
 - SIN EMBARGO, si el problema se produce nuevamente durante los siguientes seis meses, es posible que se le rescinda el contrato solamente con un aviso de diez días sin posibilidad de que resuelva el problema.
 - Si recibe un aviso de rescisión, debe solicitar a un abogado que lo revise.
 - Si padece una discapacidad por la cual necesita una adaptación razonable para cumplir con el aviso, asegúrese de solicitarla al arrendador. Use el Formulario C.
 - 3) También es posible que el arrendador no haga nada ni tome ninguna medida en respuesta a su solicitud de desinfección.
- Si su arrendador no responde a la infestación, cabe la posibilidad de que usted tenga opciones. Sin embargo, esto depende del tipo de vivienda en la que resida. Si reside en una vivienda de varias familias, por ejemplo, un apartamento o un dúplex, entonces su arrendador debe responder a la infestación si más de una unidad se ve afectada o si las áreas comunes también están infestadas. Hable con sus vecinos y considere presentar una carta en conjunto.
 - Si puede contratar a un exterminador por menos de \$300 Y si confía en que puede demostrar que la infestación no fue su responsabilidad, puede enviar al arrendador la Carta 2, que se incluye en este paquete, para explicar que pagará

la desinfección y deducirá el costo de la renta. La carta **debe** incluir la siguiente información:

- Su nombre y dirección
 - El nombre y la dirección del arrendador
 - La fecha en que envíe la carta
 - La fecha de la Carta 1.
 - Datos específicos sobre el problema permanente y la no resolución por parte del arrendador.
 - Declaración en la que se indique que usted deducirá dinero de la renta para pagar una desinfección si el arrendador no resuelve el problema en el plazo de una semana desde el momento en que envíe la Carta 2.
- Puede deducir de la renta hasta un máximo de \$300 para pagar la desinfección, pero primero debe informar al arrendador **por escrito**. Legalmente NO PUEDE deducir dinero para realizar reparaciones sin informar primero por escrito al arrendador.
- Si decide deducir el costo de la renta, debe completar y enviar el Formulario A (incluido en este paquete).
 - También debe entregarle al arrendador un recibo correspondiente a cualquier monto que tenga pensado deducir de la renta.
 - Debe incluir una prueba de por qué no es responsable de la infestación. Esto podría incluir declaraciones de otros arrendatarios o fotografías de la infestación en las áreas comunes.

PASO 3: OTRAS SOLUCIONES

- Si el arrendador aun así se niega a resolver el problema, es posible que tenga otras opciones.
- Llame al departamento de su ciudad o condado para establecer si en su área hay una oficina del código municipal o del condado para salud, seguridad o saneamiento.
- En caso de haberla, es posible que su arrendador no cumpla con el código al no realizar el mantenimiento de la unidad de arrendamiento.
 - Esto resulta más probable si las reparaciones necesarias involucran a una infestación a gran escala en más de una unidad.
 - Puede comunicarse con la oficina de aplicación del código, con la oficina de la ciudad o del condado para consultar si su arrendador infringe el código local.
- Algunas áreas locales que cuentan con reglamentaciones sobre las infestaciones incluyen las siguientes:
 - Portland (el Código de la Ciudad 8.20.130 establece que el arrendador es responsable de la desinfección de un edificio de varias unidades si más de una unidad se encuentra infestada).
 - Gresham y el Condado de Multnomah no incorporado (la Sección 309 del Código Internacional de Mantenimiento de Propiedades establece que el arrendador es responsable de la desinfección en áreas comunes y compartidas).
 - Salem (la Oficina de Cumplimiento del Código de la Ciudad inspecciona los edificios de varias familias para detectar infestaciones; debe llamar al 503-588-6421).
- Si reside en una vivienda pública (vivienda del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano [HUD, por sus siglas en inglés]), el arrendador no puede exigirle que pague la desinfección de las infestaciones.
 - Si el arrendador considera que sus acciones causaron la infestación, es posible que se emita un aviso de rescisión.
 - Usted tiene el derecho a una audiencia si recibe un aviso de rescisión.
- Si recibe un subsidio habitacional, el arrendador tiene la obligación de realizar el mantenimiento de la unidad. Si el arrendador se niega a realizar reparaciones,

puede comunicarse con el trabajador de caso de la autoridad de vivienda para informar que la unidad necesitar reparaciones.

- Sin embargo, esto podría generar problemas porque es posible que la autoridad de vivienda deje de pagar al arrendador si los inconvenientes son lo suficientemente negativos. Es posible que deba mudarse.

PASO 4: VIVIENDA ALTERNATIVA (Carta 3)

- Si su arrendador no resuelve el problema y considera que existe una amenaza grave para su salud, seguridad o propiedad, es posible que necesite mudarse temporalmente de la vivienda de arrendamiento. Solo debe hacer esto si la existencia del riesgo resulta **obvia** o bien si cuenta con algún tipo de **prueba por escrito** que indique que la vivienda de arrendamiento es peligrosa para usted o su familia.
- Entre los riesgos obvios se incluirían aspectos tales como los siguientes:
 - Infestación de importancia de ratas o ratones, con fotografías de la infestación o de lesiones visibles (por ejemplo, mordidas) producto de la infestación.
 - Infestación de insectos de importancia con fotografías o documentación de mordidas.
- Si el riesgo no es obvio, podría resultar algo similar a lo siguiente:
 - Alguien del grupo familiar tiene alergia o sensibilidad a las mordeduras de insectos o a la orina o las heces de ratas/ratones.
 - Hay insectos que anidan en sus pertenencias, tales como muebles o electrodomésticos.
- Si el riesgo no es obvio, solo debe abandonar la vivienda de arrendamiento si tiene una prueba por escrito del riesgo de daño. Dicha prueba podría ser:
 - Una carta de un proveedor de atención médica.
 - Un informe de la Oficina de Aplicación del Código o bien otra agencia oficial.
- Si considera que usted corre peligro si permanece, debe enviar la Carta 3 al arrendador. Dicha carta le ofrece tres opciones. Usted puede realizar lo siguiente:
 - 1) Rescindir el contrato de arrendamiento con aviso de 48 horas.
 - 2) Mudarse a un motel y deducir el costo del motel de la renta.
 - 3) Pagar una renta parcial para compensar el valor reducido de la vivienda de arrendamiento.
- En este caso también, legalmente **no puede** retener la renta aplicando esta opción a menos que tenga pruebas de que le proporcionó al arrendador un **aviso por escrito del problema** e informó al arrendador su intención de retener la renta.
 - En NINGUNA circunstancia, retenga la renta sin primero entregar al arrendador un aviso por escrito; podría perder su vivienda.
- Si retiene la renta, **consérvela y manténgala en un lugar seguro**.
 - No la gaste en ninguna otra cosa, a menos que se relacione con su vivienda (por ejemplo, un motel).
 - Si retiene la renta para pagar un motel u otra vivienda alternativa, **debe conservar los recibos**.

PASO 5: CONSECUENCIAS LEGALES

- Si efectivamente decide retener la renta de su arrendador, este puede enviarle un aviso de incumplimiento de pago o un aviso de rescisión. Si eso sucede, debe hablar con un abogado, si es posible.
- Para obtener asistencia legal gratuita, puede comunicarse con el servicio de remisión de abogados del Colegio de Abogados de Oregon llamando al 800-452-7636.
- Al final de este paquete, se incluye una lista de los abogados que representan a los arrendatarios de bajos ingresos.
- También tiene a su disposición información y asistencia para que se represente a usted mismo en un tribunal. Para obtener más información, diríjase a la biblioteca jurídica del condado o bien visite <http://www.courts.oregon.gov/help/Documents/civiltrialbrochure.pdf> .
- Independientemente de la opción que elija, resulta importante que responda al aviso lo antes posible. Transcurrido el plazo que consta en el aviso de rescisión, su arrendador puede iniciar acciones legales para intentar desalojarlo. **SIN EMBARGO**, si siguió estos pasos **exactamente** y **conservó copias de todos los documentos necesarios**, debería poder comprobar que usted realizó la deducción de la renta de acuerdo con lo permitido por ley. Esta será su defensa legal contra un desalojo.
- Su arrendador **no puede** obligarlo a abandonar la vivienda llamando a la policía, cambiando las cerraduras ni desconectando la electricidad ni otros servicios públicos. El arrendador debe llevar a cabo un proceso de desalojo en un tribunal antes de obligarlo a mudarse.
 - Si su arrendador impide que ingrese a la vivienda o desconectó los servicios públicos o bien ha amenazado con hacerlo, usted tiene un fundamento legal contra su arrendador correspondiente a la renta de dos meses.
 - Puede comunicarse con los Servicios de Asistencia Legal para obtener información sobre este problema.
- Si su arrendador le envía un aviso de incumplimiento de pago, debe responder por escrito. Explique que retuvo la renta de acuerdo con lo permitido por la ley y que proporcionó solicitudes de reparación por escrito antes de la retención. De ser posible, informe al arrendador que todavía posee la renta que retuvo.
- Si retuvo la renta para pagar una desinfección o el costo de una vivienda alternativa, proporcione al arrendador copia de los recibos.

- Si su arrendador decide iniciar acciones legales en un tribunal, recibirá una citación. Resulta muy importante que se presente en el tribunal en la fecha y hora que figuran en la citación.
 - Si no lo hace, su arrendador ganará el caso automáticamente y el tribunal ordenará que usted se mude de la vivienda.
- Si usted y su arrendador no pueden llegar a un acuerdo durante la primera comparecencia, debe solicitar un juicio. Para solicitar un juicio, deberá presentar una contestación de la demanda ante el tribunal y pagar el cargo de presentación o solicitar una exención del cargo.
- Debe estar preparado para presentar en el juicio ante el tribunal copias de las cartas que envió al arrendador en las cuales se solicitan las reparaciones, como también cualquier recibo.

OTRAS OPCIONES LEGALES

Los arrendatarios también tienen el derecho legal de demandar a los arrendadores por un valor reducido de la vivienda de arrendamiento si la vivienda de arrendamiento ha estado en malas condiciones durante un tiempo prolongado. Existen dos formas por las que un arrendatario puede hacer esto:

- Mediante una contrademanda en un caso de desalojo.
- Mediante una demanda independiente.

Contrademanda:

Si su arrendador intenta desalojarlo y usted solicitó un juicio, también puede presentar una **contrademanda** contra el arrendador. En la contrademanda, usted puede solicitar que el tribunal exija al arrendador que restituya la renta en exceso que el arrendador cobró por una vivienda de arrendamiento que no era habitable.

Si decide presentar una contrademanda, tenga en cuenta que el tribunal puede dictaminar que usted pague el monto completo de la renta al tribunal mientras el caso se encuentra en proceso. Esto significa que, si lo desalojan por incumplimiento de pago de la renta y no tiene dinero para pagarla, no podrá presentar una contrademanda.

Demanda independiente:

Usted no tiene que esperar un caso de desalojo para intentar recuperar parte de la renta que pagó al arrendador. También puede presentar su propia demanda. De acuerdo con el monto de la renta que usted considere que debe recuperar, puede presentar una demanda en un tribunal de reclamos menores. El tribunal de reclamos menores representa un proceso simplificado para las personas que no cuentan con abogados y que desean demandar por un monto de hasta \$10,000. Si desea obtener más información sobre la presentación de demandas en tribunales de reclamos menores, visite www.oregonrentersrights.org o comuníquese con el Servicio de Asistencia Legal llamando al (503) 224-4086, y solicite el Manual para Arrendatarios sobre Tribunales de Reclamos Menores. También puede visitar el sitio web del Colegio de Abogados de Oregon en: http://www.osbar.org/public/legalinfo/1061_SmallClaims.htm.

No tiene la obligación de presentar una demanda en un tribunal de reclamos menores. Si desea demandar al arrendador por más de \$750, puede presentar una demanda en un tribunal civil común. Ese proceso es más complicado y probablemente necesite un abogado que lo asista.

Independientemente de cómo decida intentar recuperar el dinero correspondiente al valor reducido de la vivienda de arrendamiento, debe estar preparado para demostrar que la vivienda de arrendamiento estaba en condiciones tan inadecuadas que no debería pagar el monto completo de la renta. Si siguió los pasos que figuran en este manual, debe contar con la suficiente cantidad de evidencia, como la siguiente:

- Fotografías de los problemas
- Solicitudes de reparación por escrito efectuadas al arrendador
- Cartas u otros documentos procedentes de proveedores de atención médica respecto de los problemas
- Informes de inspectores de edificios, inspectores del código o inspectores de viviendas públicas
- Testimonios de usted, su familia o amigos que testifiquen respecto de la condición de la vivienda de arrendamiento

LISTA DE VERIFICACIÓN PARA ARRENDATARIOS

INFORMACIÓN DEL ARRENDATARIO	
Su nombre:	
Dirección de la unidad:	
Nombre del arrendador de la compañía de administración de la propiedad:	
Fecha de ingreso en la propiedad:	
Fecha en que observó el problema	

INFORMACIÓN DEL VECINO	
Nombre del arrendatario:	
Dirección de la unidad:	
Número de teléfono:	
¿Tiene una infestación?	
¿Sabe si el arrendatario anterior sufrió una infestación?	

INFORMACIÓN DEL VECINO	
Nombre del arrendatario:	
Dirección de la unidad:	
Número de teléfono:	
¿Tiene una infestación?	

¿Sabe si el arrendatario anterior sufrió una infestación?	

INFORMACIÓN DEL VECINO	
Nombre del arrendatario:	
Dirección de la unidad:	
Número de teléfono:	
¿Tiene una infestación?	
¿Sabe si el arrendatario anterior sufrió una infestación?	

LISTA DE VERIFICACIÓN			
	Tarea	Fecha de finalización	Ubicación de la documentación
<input type="checkbox"/>	Documentar el problema mediante fotografías.		
<input type="checkbox"/>	Enumerar todos los daños a la propiedad en el Formulario B.		
<input type="checkbox"/>	Notificar al arrendador/administrador de la propiedad por escrito mediante la Carta 1. Conservar una copia de la carta.		
<input type="checkbox"/>	Si necesita solicitar una adaptación razonable, use el Formulario C. Conserve una copia del formulario.		

<input type="checkbox"/>	Notificar al arrendador mediante la Carta 2. Conservar una copia de la carta.		
<input type="checkbox"/>	Comunicarse con la Oficina Local de Aplicación del Código.		
<input type="checkbox"/>	De ser necesario, pagar la desinfección, guardar el recibo, deducir el costo de la renta mediante el Formulario A.		
<input type="checkbox"/>	Enviar la Carta 3. Conservar una copia de la carta.		

NOTAS E INFORMACIÓN ADICIONAL:

Agencias contactadas:	
Fechas/horas de contacto con el arrendador	
Síntomas de salud:	
Otras notas:	

Carta 1

Fecha: _____

Estimado arrendador:

Me dirijo a usted para notificarle sobre una infestación con plagas en mi vivienda de arrendamiento. (Describala)

Tengo motivos para creer que yo no he provocado la infestación por lo siguiente (marque todas las opciones que correspondan):

- Observé el problema a menos de un mes de haberme mudado.
- Otros vecinos del edificio/complejo han informado el mismo problema.
- Tengo motivos para creer que los arrendatarios anteriores también sufrieron una infestación.
- He visto plagas en las áreas comunes del edificio/complejo.
- Otro (explique):

Comuníquese conmigo antes del _____ (10 días a partir de la fecha de la carta) y brinde los servicios de desinfección antes del _____ (14 días a partir de la fecha de la carta).

Los ORS 90.385 no permiten que el arrendador aplique represalias contra el arrendatario que presenta una queja de buena fe relacionada con el arrendamiento.

Gracias,

_____ (nombre del arrendatario)

_____ (dirección del arrendatario)

Carta 2

Fecha: _____

Estimado arrendador:

Le escribí el _____(fecha de la Carta 1) para notificarle un problema de infestación en mi unidad de arrendamiento. Sin embargo, este no se ha resuelto.

Los ORS 90.368 permiten que un arrendatario resuelva los problemas de habitabilidad que cuesten menos de \$300 y deduzca el costo de la renta. A través de esta carta, le notifico que si no resuelve el problema antes del _____(10 días a partir de la fecha de la carta) pagaré los servicios de un exterminador, conservaré el recibo y deduciré el costo de la renta del próximo mes. Si eso no resuelve el problema, aplicaré otras opciones legales de acuerdo con lo permitido por los ORS 90.360 o 90.365.

Si mis bienes resultan dañados por que usted no ofreció ningún tipo de servicio de desinfección, tengo el derecho de solicitarle un reembolso.

Gracias,

_____ (nombre del arrendatario)

_____ (dirección del arrendatario)

Carta 3

Fecha: _____

Estimado arrendador:

Le escribí el _____ (fecha de la Carta 1) y el _____ (fecha de la Carta 2) para notificarle un problema grave en mi unidad de arrendamiento. Este no se ha resuelto.

El problema permanente representa un riesgo grave para mi salud y seguridad, y/o bienes personales, y supone una infracción por su parte del contrato de arrendamiento y de los ORS 90.320.

El riesgo es el siguiente:

Le he proporcionado tiempo y acceso razonables para solucionar el problema. Si las reparaciones no se completan antes del _____ (al menos 3 días a partir de la fecha de la carta), le notifico que solicitaré los siguientes recursos de acuerdo con lo que permiten los ORS 90.365:

Rescisión del contrato de arrendamiento.

Recuperación de daños monetarios por concepto de la disminución del valor de arrendamiento de la unidad y deducción de los daños monetarios de la renta.

Búsqueda de una vivienda sustituta hasta que se resuelva el problema. Quedaré exento del pago de la renta durante este período y podré recuperar cualquier costo que supere la renta en concepto de daños.

Gracias,

_____ (nombre del arrendatario)

_____ (dirección del arrendatario)

Formulario A

NOTIFICACIÓN DE RETENCIÓN DE LA RENTA SEGÚN LOS ORS 90.368

Los ORS 90.368 permiten que un arrendatario deduzca hasta \$300 de la renta por la reparación de defectos menores de habitabilidad. El _____ (fecha de la Carta 2), le informé que si el problema de mi unidad no se resolvía, yo pagaría la desinfección por mi cuenta y deduciría el costo de la renta. El _____ (fecha) pagué a _____ (nombre de la persona o la compañía) \$ _____ (costo total). Adjunto a este aviso, se encuentra una copia del recibo.

Por lo tanto, deduciré \$ _____ (costo) del valor de la renta correspondiente a este mes. Adjunto un pago por \$ _____ (renta mensual menos el costo).

Gracias,

(Nombre del arrendatario)
(Dirección del arrendatario)

Formulario C

SOLICITUD DE ADAPTACIÓN RAZONABLE

Por la presente le informo que, a raíz de una discapacidad, no puedo tomar las siguientes medidas que me solicitó en relación con la desinfección de plagas:

Solicito adaptaciones por mi discapacidad de acuerdo con el siguiente plan alternativo:

No dude en informarme si mi discapacidad no resulta obvia y necesita documentación médica que constate mi necesidad de adaptaciones.

Gracias,

_____ (Nombre del arrendatario)
_____ (Dirección del arrendatario)