



Hoja Informativa:

Protecciones para desalojos sin causa y aumento de rentas

Vigente 3/1/19

La legislatura de Oregon ha aprobado nuevas leyes que protegerán a más inquilinos de un desalojo sin causa, o de grandes aumentos de renta. Estas leyes tomarán efecto a partir del 28 de febrero del 2019.

Ley SB 608 hace dos cosas importantes:

1. Limita los desalojos sin causa. Inquilinos que han estado en su vivienda por un año o más, no podrán ser desalojados sin alguna razón. **IMPORTANTE:** Existen algunas excepciones al límite de desalojos sin causa, las cuales se explicarán a continuación.
2. Limita cuanto puede aumentar la renta el arrendador. Las nuevas leyes limitan el aumento de renta a 7% más la cantidad de inflación de los últimos doce meses, la cual se publica cada septiembre previo. Para el año 2019, la tarifa de inflación que se aplicaría es de 3.3%. Esto quiere decir que su arrendador no puede aumentar su renta por más de 10.3% (7% + 3.3%) en el año 2019. **IMPORTANTE:** El límite de aumento de renta solo se aplica a edificios que tengan 15 años o más.

Lo que las nuevas leyes significan para DESALOJOS:

¿La nueva ley prohíbe desalojos sin causa?

Sí, pero con dos excepciones importantes. Bajo las nuevas leyes, las únicas dos veces cuando el arrendador puede terminar con su estancia mediante un desalojo sin causa son:

1. Durante el primer año de estancia en la vivienda; o
2. Si el arrendador también vive en la propiedad, y la propiedad solamente tiene 2 unidades (por ejemplo, un dúplex o una casa con otra unidad donde el arrendador vive en una de las unidades). Si esta excepción se aplica a su situación, entonces su arrendador puede darle un aviso de desalojo sin causa sin importar el tiempo que haya vivido ahí, y la información sobre protecciones contra el desalojo no se aplicarían a su situación. Su arrendador podrá darle un aviso de desalojo sin causa de 30 días si usted ha vivido en la propiedad por menos de un año, o un aviso de desalojo de 90 días si usted ha vivido en la propiedad por un año o más.

***Recuerde:** Inquilinos que vivan en Portland, Milwaukie o en Bend, puede que tengan derecho a un aviso de 90 días, y para aquellos que vivan en Portland, puede que tengan derecho a asistencia de reubicación. Inquilinos deben consultar a un abogado o pueden contactar a la Agencia de Vivienda de su ciudad (Portland (503) 823-1303; Milwaukie (503) 786-7555; Bend (541) 388-5505).

¿Puede el arrendador terminar mi estancia después de un año?

Después de haber vivido en la propiedad por un año, su arrendador solo puede terminar su estancia si:

1. Usted ha violado su contrato de arrendamiento y el arrendador le da un aviso de “desalojo con causa”; o
2. Por alguna de las razones indicadas a continuación.

La información contenida en estas hojas informativas es para proporcionar la descripción básica de cambios recientes en las leyes, y no consejos legales. Individuos con una pregunta específica legal deberían consultar a un abogado.

¿Cuáles son las razones por las cuales un arrendador puede desalojar a un inquilino sin que sea la culpa del inquilino?

Si usted ha vivido en la propiedad por más de un año, su arrendador puede terminar con su estancia por una de las siguientes 4 razones:

1. El arrendador piensa demoler la unidad, o usar la unidad para algo más que no sea para vivir;
2. El arrendador piensa reparar o renovar la unidad, y así convirtiéndola en un lugar inseguro para vivir;
3. El arrendador o un pariente cercano al arrendador piensa mudarse a la unidad; o
4. El arrendador ha vendido la unidad y el comprador piensa mudarse a la unidad.

No existe ninguna otra razón de desalojo que el arrendador pueda usar bajo las nuevas leyes, a excepción de las 4 ya mencionadas.

¿Cuántos días de anticipación tienen que recibir los inquilinos que reciban un aviso de desalojo basada en las 4 razones ya mencionadas?

El arrendador tiene que dar 90 días de anticipación para cualquier aviso de desalojo basada en las 4 razones ya mencionadas.

¿Existe alguna asistencia de reubicación?

Sí. Si el arrendador acude alguna de las 4 razones ya mencionadas para desalojar a su inquilino, entonces el arrendador tendrá que pagarle al inquilino lo que equivale a un mes de renta como asistencia de reubicación. (EXCEPCION: Un arrendador que solo sea dueño de 4 o menos unidades no tiene que pagar asistencia de reubicación. Sin embargo, el arrendador aún tiene que dar el aviso de desalojo con 90 días de anticipación.)

***Recuerde:** Inquilinos que vivan en la ciudad de Portland deben consultar a un abogado o pueden contactar a la Agencia de Vivienda de Portland (503) 823-1303 ya que puede que califiquen para asistencia de reubicación bajo la regla obligatoria de Asistencia de Reubicación del Inquilino.

¿Qué pasa si el inquilino viola su contrato de arrendamiento?

Las nuevas leyes no cambiarán la manera en que el arrendador pueda terminar con su estancia, sí el inquilino viola su contrato de arrendamiento (ej. un aviso de “desalojo con causa”). Si el inquilino no paga la renta del mes, o viola su contrato de arrendamiento, entonces el inquilino puede ser desalojado por medio de un aviso de “desalojo con causa”.

¿Qué protecciones existen para inquilinos que han vivido en la unidad por menos de un año?

El arrendador aún puede dar un aviso de “desalojo sin causa” si el inquilino ha vivido menos de un año en la unidad. El arrendador puede terminar la estancia del inquilino (o reusarse a renovar el contrato de arrendamiento) con un aviso de desalojo con 30 días de anticipación. No existe asistencia de reubicación para este tipo de aviso bajo las leyes del estado.

***Recuerde:** Inquilinos que vivan en la ciudad de Portland deben consultar a un abogado o pueden contactar a la Agencia de Vivienda de Portland (503) 823-1303 ya que puede que califiquen para asistencia de reubicación bajo la regla obligatoria de Asistencia de Reubicación de Inquilino.

Después de haber vivido en la unidad por un año, ¿es importante si el inquilino tiene un contrato de arrendamiento por determinado tiempo, o si solo es de mes a mes?

Sí. Bajo un contrato de arrendamiento por determinado tiempo, si el inquilino viola de alguna manera su contrato 3 veces durante 12 meses, entonces el arrendador puede reusarse a renovar el contrato de arrendamiento si el inquilino ha vivido en la unidad por más de un año, y si el arrendador le dio por escrito al inquilino advertencias después de cada violación. Cada advertencia tiene que incluir lo siguiente:

1. Explicar la violación al contrato de arrendamiento; y
2. Explicar al inquilino que el arrendador puede terminar su estancia al final del contrato de arrendamiento si comete 3 violaciones durante los últimos 12 meses de su contrato.

Si el arrendador usa este tipo de aviso para terminar con la estancia del inquilino, entonces el arrendador tendrá que dar 90 días de anticipación para el aviso de desalojo, y no tendrá que pagar asistencia de reubicación. Este tipo de aviso de desalojo no puede ser utilizada con inquilinos que tengan un contrato de mes a mes.

¿Cómo afectaran las nuevas leyes el AUMENTO DE RENTA?

¿Qué tan seguido y por cuanto puede el arrendador subir la renta?

El arrendador no puede aumentar su renta durante el primer año de estancia del inquilino. Después del primer año, el arrendador no puede subir la renta por más del 7% más la cantidad de inflación de los últimos doce meses, la cual se publica cada septiembre previo. El límite actual para aumento de renta en un año es de 10.3%. El arrendador tiene que dar un aviso con 90 días de anticipación para cualquier aumento de renta.

¿Cuáles inquilinos están protegidos bajo esta ley?

Todos los inquilinos que vivan en edificios que tengan al menos 15 años o que vivan en un fraccionamiento de casas manufacturadas (esto incluye inquilinos que sean dueños de su casa, pero rentan el espacio en el fraccionamiento) están protegidos por el límite de renta de 10.3%. Inquilinos que vivan en unidades económicas o subsidio federal no son protegidos bajo las nuevas leyes, pero cuentan con otras protecciones que limitan su monto de renta.

CUMPLIMIENTO de las nuevas leyes:

¿Cuándo toman efecto las nuevas leyes?

Estas leyes ya están en efecto. Todas las órdenes de desalojo para inquilinos que rentan de mes a mes, deberán seguir los requisitos de las nuevas leyes, a excepción de órdenes que requieran que el inquilino se mude antes del 30 de marzo del 2019. Si su aviso requiere que se mude de su unidad antes del 30 de marzo del 2019, entonces las viejas leyes sobre “desalojo sin causa” todavía aplicaran a su situación. En cuanto a contratos de arrendamiento por un tiempo determinado, solamente los contratos nuevos o renovados necesitan seguir las nuevas leyes. Los contratos de arrendamiento por un tiempo determinado que hayan empezado antes del 28 de febrero del 2019, no importa cuando expiren, no tienen que seguir las nuevas leyes hasta que el contrato sea renovado. Esto quiere decir que el arrendador, si quiere, no tiene que renovar su contrato de arrendamiento de antes del 28 de febrero del 2019, sin razón y sin importar cuanto tiempo ha vivido ahí.

Todos los aumentos de renta emitidos el 28 de febrero del 2019 o después, tienen que seguir las nuevas reglas sobre aumento de renta. Todos los aumentos de renta emitidos antes del 28 de febrero del 2019 (aunque tomen efecto el 28 de febrero del 2019) no tienen que seguir las nuevas leyes de aumento de renta.

¿Que deberían de hacer los inquilinos si piensan que su arrendador a violado estas leyes?

Inquilinos que reciban un aviso de aumento de renta que sea más alta del límite, o inquilinos que reciban un aviso de desalojo que piensen este violando las nuevas leyes, deben primero comunicar con su arrendador (vea la carta adjunta). Si el arrendador se reúsa a retirar el aviso, entonces el inquilino debería contactar a un abogado antes de tomar cualquier acción o retener la renta, o tomar una decisión sobre mudarse o no.

Si un inquilino lleva reclamos legales a la corte y gana en contra del arrendador por violar las nuevas leyes, entonces el arrendador tendrá que pagar al inquilino dinero por daños. Generalmente, un reclamo legal por violaciones a las nuevas leyes, ya sea desalojo sin causa o aumento de renta, tienen que ser archivados en la corte antes de un año después de que ocurrieron las violaciones. El periodo de tiempo puede extenderse en ciertas circunstancias. Si la corte encuentra que las nuevas leyes si fueron violadas, entonces los inquilinos tendrán que ser compensados el equivalente de 3 meses de renta más dinero en danos por cuenta del arrendador.

Si el arrendador archiva una orden de desalojo en corte en contra del inquilino, y no sigue los requisitos de las nuevas leyes, entonces el inquilino tiene defensa que le podría ayudar a ganar el caso y quedarse en su vivienda.

Información y Recursos para Inquilinos – Arrendadores

Derechos de Inquilinos Comunidad y Alianza de Inquilinos (503) 288-0130	Asistencia Legal para Inquilinos de Bajos Recursos en Oregon <i>https://oregonlawhelp.org/resources/oregon-legal-aid-offices</i>	Barra de Abogados de Oregon Sistema para Referir (503) 684-3763
-------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------

Carta Para el Arrendador con Respecto al Proyecto de Ley del Senado 608

Día: _____

Estimado Arrendador:

Puede que usted no sepa, pero el estado de Oregon ha aprobado una nueva ley que entro en efecto el 28 de febrero del 2019, la cual hace ilegal para la mayoría de arrendadores usar avisos de desalojo sin causa después del primer año de estancia del inquilino. Esta ley también hace ilegal, en la mayoría de las circunstancias, que el arrendador aumente la renta por más de 7% más la cantidad de inflación de los últimos doce meses. Algunas excepciones se aplican.

La nueva ley se aplica a contratos de arrendamiento por determinado tiempo que hayan empezado o hayan sido renovados el 28 de febrero del 2019 o después, y a avisos de desalojo sin causa con fecha de salida después del 30 de marzo del 2019. La nueva ley también aplica a avisos de aumento de renta que hayan sido entregadas el 28 de febrero del 2019, o después.

Yo creo que su reciente aviso de desalojo o de aumento de renta está violando esta ley. Por lo tanto, y por medio de la presente, le pido que retire su aviso, y me confirme por escrito que el aviso ha sido retirado dentro de 10 días después de la fecha en esta carta.

Puede que le interese consultar alguna de las siguientes páginas de internet para más información:

Oregon Rental Housing Association:

<https://www.oregonrentalhousing.com/>

Senate Bill 608:

<https://olis.leg.state.or.us/liz/2019R1/Downloads/MeasureDocument/SB608/Enrolled>

Summary of Senate Bill 608:

<https://olis.leg.state.or.us/liz/2019R1/Downloads/CommitteeMeetingDocument/160089>

Office of Economic Analysis Maximum Allowable Rent Increase:

<https://www.oregon.gov/das/OEA/Pages/Rent-stabilization.aspx>

Gracias.

Dirección: _____
