

## **MORATORIA DE DESALOJOS DURANTE COVID-19**

Durante la pandemia, inquilinos pueden posponer su renta desde el 1 de abril hasta el 30 de septiembre de 2020. Arrendadores no pueden desalojar a inquilinos por falta de pago de renta durante este tiempo. Inquilinos tendrán seis meses (hasta el 31 de marzo de 2021) para pagar de vuelta la renta pospuesta. Arrendadores no pueden cobrarle recargos u otras multas basadas en falta de pago de renta entre el 1 de abril y el 30 de septiembre de 2020. Adicionalmente, arrendadores no pueden emitir avisos de terminación sin causa o presentar un desalojo ante la corte basado en una terminación sin causa desde el 1 de abril hasta el 30 de septiembre de 2020.

### **Esta nueva ley se aplica en todas partes de Oregon.**

La legislatura del estado pasó HB 4213 el 26 de junio de 2020. Bajo esta nueva ley, ningún arrendador en Oregon puede hacer las siguientes cosas hasta el **1 de octubre de 2020**:

- Dar un aviso de terminación por falta de pago de renta, tarifas, servicios públicos u otros cargos.
- Cobrar un recargo o penalización por falta de pago
- Dar un aviso de terminación sin causa (a menos de que el arrendador haya vendido el hogar a alguien que planea mudarse)
- Presentar un caso de desalojo ante la corte basado en falta de pago
- Presentar un caso de desalojo ante la corte basado en una terminación sin causa
- Presentar una declaración por incumplimiento de un acuerdo estipulado ante la corte si el desalojo se basó en falta de pago o una terminación sin causa
- Reportar a un inquilino a una agencia de crédito por falta de pago o por un recargo.

Cualquier renta que se debió pagar entre el 1 de abril de 2020 y el 30 de septiembre del 2020, debe ser pagarse antes del 31 de marzo de 2021. A partir del 1 de octubre, inquilinos deben pagar la renta bajo los términos de su contrato de arrendamiento. Pero inquilinos tienen seis meses para pagar renta que pospusieron antes de octubre. A partir de octubre y después, un arrendador no puede desalojar a un inquilino por no pagar la renta bajo los términos del contrato de arrendamiento, pero no pueden desalojarlos por no pagar renta que fue pospuesta entre el 1 de abril y el 30 de septiembre. Un arrendador tendrá que esperar hasta el 1 de abril de 2021 para desalojar a un inquilino por no pagar renta que fue pospuesta durante el periodo de la moratoria.

Si un arrendador viola alguna parte de esta ley, un inquilino puede obtener una orden de la corte para obligar al arrendador a permitir que el inquilino regrese a su casa. Y un inquilino también puede demandar al arrendador por tres meses de alquiler.

### **Obligaciones de los inquilinos bajo la nueva ley**

Bajo la nueva ley, un arrendador le puede dar a un inquilino un aviso diciendo cuanta renta el inquilino le debe y para avisarle que tiene hasta el 31 de marzo de 2021 para pagar de vuelta la renta pospuesta.

A partir del 1 de octubre de 2020, el arrendador también puede dar un aviso al inquilino que requiera que el inquilino le informe al propietario dentro de los 14 días si el inquilino planea usar el período de gracia de seis meses para pagar cualquier renta que fue pospuesta durante la moratoria.

- **Es extremadamente importante que inquilinos respondan a este tipo de aviso**
- Si un inquilino no le informa al arrendador que planea usar el período de gracia de seis meses para pagar renta pospuesta, el arrendador le puede cobrar medio mes de alquiler como una multa.

Inquilinos le pueden informar a su arrendador que planean usar el período de gracia de seis meses por texto, correo electrónico, carta o verbalmente. Pero los inquilinos deben asegurarse de mantener un registro de todas sus comunicaciones con sus arrendadores sobre el asunto. **Se adjunta una carta de muestra para decirle a su arrendador que planea usar el período de gracia de seis meses para pagar la renta pospuesta.**

### PREGUNTAS MÁS FRECUENTES:

- ¿Se le permite a un arrendador dar a un inquilino un aviso diciendo que el inquilino debe renta?
  - **SI.** Bajo la nueva ley, un arrendador puede avisarle al inquilino cuanta renta se debe. Pero el arrendador no puede decirle al inquilino que tiene la intención de desalojarlo por falta de pago hasta después del 31 de marzo de 2021.
- ¿Se permite que un arrendador y un inquilino negocien un plan de pago para cubrir la renta pospuesta?
  - **SI.** Un arrendador y un inquilino pueden acudir a un plan de pago si quieren, pero un inquilino no está obligado a entrar en ningún tipo de plan de pago. Un inquilino solo está obligado de informarle al arrendador que planea pagar el alquiler durante el período de gracia de seis meses, y de pagar todo el alquiler que se adeuda en o antes del 31 de marzo de 2021.
- ¿Puede un arrendador desalojar a un inquilino por falta de pago después del 1 de octubre de 2020?
  - **SI,** pero solo para renta que se debe para octubre o más tarde. Si un inquilino no paga la renta de octubre (o noviembre, diciembre, etc.), el arrendador puede dar un aviso de terminación por falta de pago y, si el inquilino no paga, el arrendador puede solicitar un desalojo ante la corte. Pero el arrendador no puede dar un aviso de terminación o solicitar un desalojo basado en renta que fue pospuesta entre abril y septiembre de 2020.
- ¿Y si el primer año de mi arrendamiento terminó durante la moratoria del desalojo? ¿Se le permite a un arrendador dar un aviso de terminación sin causa?
  - **SI.** Si el primer año de su arrendamiento termina (o terminó) entre el 1 de abril y el 30 de septiembre, un arrendador puede darle un aviso de terminación sin causa antes del 30 de octubre de 2020. Si usted y todos los demás en su hogar ya habían vivido en su lugar por un año antes del 1 de abril de 2020, entonces el arrendador no puede dar una terminación sin causa a menos que el arrendador haya vendido el lugar a alguien que planea mudarse, el arrendador vive en la misma propiedad en un dúplex o unidad de vivienda accesoria (o usted vive en la misma propiedad que el arrendador en un dúplex o unidad de vivienda accesoria), o el arrendador planea demoler o remodelar la propiedad.
- ¿Puede un arrendador darme un aviso de terminación por causa, o presentar un desalojo basado en un aviso por causa?
  - **SI.** La nueva ley sólo cubre los desalojos por falta de pago de renta o por terminación sin causa. El propietario todavía puede darle un aviso al inquilino basado en una violación del contrato de alquiler.
- ¿Qué debo hacer si el arrendador viola la nueva ley?
  - Le puede informar al arrendador por escrito que usted piensa que están violando la ley.
  - Puede contactar al Centro de Leyes de Oregon o Servicios Legales de Oregon. Puede encontrar su oficina local aquí: <https://oregonlawhelp.org/es/resource/oregon-legal-aid-offices>

- Puede contactar a la Alianza Comunitaria de Inquilinos: <https://www.oregoncat.org/>
- Puede contactar servicio de referencia de abogados del Oregon State Bar: <https://www.osbar.org/public/ris/>

**Esta información está cambiando rápidamente.** Información adicional sobre temas de vivienda relacionados con el brote de COVID-19 está disponible en OregonRentersRights.org y en <https://oregonlawhelp.org/classroom/public-health-and-coronavirus-covid-19?lang=ES>

Nombre del Inquilino y su Dirección:

---

---

---

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

Dear Landlord:

As required by HB 4213 (2020), I am notifying you that I plan to use the six-month grace period to pay any nonpayment balance for rent that came due during the COVID-19 emergency. I understand that I will have to pay any balance due by March 31, 2021.

Sincerely,

\_\_\_\_\_ (nombre del inquilino)