

Nuevas Reglas para los Arrendadores

Es importante tener en cuenta de que pueden ocurrir cambios en esta área de la ley. Esta información no pretende ser un consejo legal con respecto a su problema en particular, y no pretende reemplazar el trabajo de un abogado.

¿Aplica el SB 608 a mi arrendamiento?

Aplican las disposiciones del SB 608:

1. A cualquier arrendamiento a plazo fijo celebrado o renovado después del 27 de Febrero, 2019;
2. A la rescisión de cualquier arrendamiento de mes a mes que ocurra después del 30 de Marzo, 2019; y
3. A todos los avisos de aumento de arrendamiento.

¿Cómo envía un arrendador un aviso de rescisión a un inquilino?

El SB 608 no cambió la forma en que se emiten los avisos de rescisión. Cualquier aviso de rescisión debe ser por escrito (en papel, no por correo electrónico o mensaje de texto) y se puede enviar mediante entrega personal o por correo de primera clase (agregue tres días adicionales a cualquier período de notificación si utiliza el correo de primera clase). Algunos contratos de arrendamiento permiten el uso de "correo postal", pero solo si cierta información necesaria está contenida en el contrato de arrendamiento y otras condiciones existen.

¿Puede un arrendador rescindir un período de arrendamiento de mes a mes según el SB 608?

En la mayoría de las jurisdicciones, un arrendador puede emitir un desalojo por escrito "sin causa" de 30 días a los inquilinos de mes a mes durante el primer año de ocupación. En otras jurisdicciones, incluidas Portland y Milwaukie, se requieren 90 días en lugar de 30. "Primer año de ocupación" significa el primer año de residencia de cualquier inquilino en una propiedad en arrendamiento con un contrato de arrendamiento mensual.

Después del primer año de ocupación, un arrendatario con inquilinos de mes a mes puede emitir un aviso de rescisión de 90 días si el arrendador tiene un "motivo que lo califica". (Vea a continuación una exposición de las razones que califican al arrendador). Si un arrendador tiene un motivo que lo califique y justifique un aviso de rescisión de 90 días, el arrendador debe:

1. Emitir un aviso de rescisión que indique el motivo de ésta y los hechos de respaldo que permiten la rescisión;
2. Indicar que el contrato de arrendamiento finalizará en una fecha específica al menos 90 días después; y
3. Pagar al inquilino un mes de arrendamiento cuando se emita el aviso de rescisión A MENOS QUE el arrendador tenga un interés de propiedad en cuatro o menos unidades de vivienda residencial en cualquier lugar (no solo en Oregón). El interés de propiedad incluye ser el único propietario de un local, un copropietario de un local o el propietario de una Sociedad de Responsabilidad Limitada que posee bienes inmuebles.

Un arrendador también puede emitir un aviso de rescisión “sin causa” después del primer año de ocupación si la residencia principal del arrendador está en la misma edificación o en los mismos locales que el inquilino, y la edificación o los locales solo tienen una o dos unidades de vivienda. Esto podría ocurrir si un inquilino vive en una vivienda accesoria (ADU, por sus siglas en inglés) en las dependencias. En la mayoría de las jurisdicciones, este es un aviso de 60 días; en otras, incluidas Portland, Bend, y Milwaukie, se requiere un aviso de 90 días.

El plazo de tiempo puede ser diferente si involucra que la propiedad está en venta. Si esto es el caso:

1. El arrendador ha aceptado una oferta para vender una unidad de vivienda por separado de cualquier otra unidad;
2. El comprador es una persona que pretende, de buena fe, ocupar la unidad como residencia principal del comprador; y
3. Dentro de los 120 días posteriores a la aceptación de la oferta de compra, el arrendador le entrega al inquilino un aviso de rescisión por escrito con una fecha de finalización específica y una prueba escrita de la oferta para comprar la unidad de vivienda.

El período de tiempo para este tipo de notificación es de 30 días en la mayoría de las jurisdicciones; es de 90 días en Milwaukie o Portland.

Finalmente, un arrendador puede emitir un aviso por escrito de rescisión “por causa” en cualquier momento durante el arrendamiento. Las razones para rescindir un arrendamiento "por causa" incluyen, pero no se limitan a: incumplimiento sustancial del contrato de arrendamiento (ORS 90.392), falta de pago del arrendamiento (ORS 90.394) y conducta escandalosa por parte de un inquilino (ORS 90.396). Cada una de estas rescisiones “por causa” tiene sus propios requisitos de notificación.

¿Puede un arrendador rescindir un arrendamiento a plazo fijo según el SB 608?

Un arrendador puede emitir un aviso de rescisión “por causa” en cualquier momento durante este tipo de arrendamiento por las mismas razones que el arrendamiento de mes a mes, incluso de conformidad con las disposiciones legales mencionadas en el último párrafo anterior.

Para un arrendamiento a plazo fijo con una fecha de vencimiento dentro del primer año de ocupación, el arrendador puede rescindir el arrendamiento a su vencimiento sin causa. En la mayoría de las jurisdicciones, el arrendador debe entregar al inquilino un aviso por escrito con 30 días de antelación. Eso significa 30 días antes de la fecha de finalización del plazo fijo, o 30 días antes de la fecha designada en el aviso para la finalización del arrendamiento, la que sea posterior. Una vez más, el período de notificación es de 90 días en ciertas jurisdicciones, incluidas Portland y Milwaukie.

Para un arrendamiento a plazo fijo con una fecha de vencimiento posterior al primer año de ocupación, el arrendamiento a plazo fijo se convierte automáticamente en un arrendamiento de mes a mes a su vencimiento, a menos que:

1. El arrendador y el inquilino acuerden un nuevo arrendamiento a plazo fijo;
2. El inquilino da aviso de rescisión por escrito con 30 días de antelación; o
3. El arrendador tiene un "motivo de arrendador calificado" para emitir un aviso de rescisión de 90 días.

Un arrendador puede rescindir un arrendamiento a plazo fijo en su vencimiento sin causa, dándole al inquilino un aviso de al menos 30 días antes de la fecha de vencimiento de los términos fijos, o 30 días antes de la fecha designada en el aviso de finalización del arrendamiento, lo que ocurra más tarde (90 días en Portland o Milwaukie), si lo siguiente es verdad:

1. El arrendador reside en la misma edificación o en las mismas instalaciones que el inquilino; y
2. La edificación o la propiedad tiene una o dos unidades de vivienda.

También hay una "Regla de Tres Avisos" para los arrendamientos a plazo fijo. Un arrendador puede evitar que el arrendamiento se convierta automáticamente en un arrendamiento de mes a mes cuando venza si:

1. El inquilino ha cometido tres o más violaciones del contrato de alquiler dentro del período anterior de 12 meses; y
2. El arrendador le ha dado al inquilino un aviso de advertencia por escrito al momento de cada violación; y el arrendador emite un aviso por escrito con al menos 90 días antes de la fecha de finalización por el término fijo o 90 días antes de la fecha de finalización de la notificación, la que sea posterior.

Cada aviso de advertencia por escrito debe:

1. Especificar la violación;
2. Indicar que el arrendador puede rescindir el contrato de arrendamiento al final del plazo fijo si hay tres violaciones dentro de un período de 12 meses durante el plazo fijo; y
3. Indicar que corregir la tercera violación o la violación subsiguiente no es una defensa para el desalojo.

El aviso de rescisión de 90 días para la rescisión de la "Regla de Tres Avisos" debe realizarse por escrito. También debe:

1. Indicar que el contrato de alquiler terminará en la fecha de finalización por el término fijo o en una fecha designada al menos 90 días después de la entrega de la notificación, la que sea posterior;
2. Especificar la razón de la rescisión y los hechos de apoyo; y
3. Notificar al inquilino simultáneamente con o después de la tercera (o final) notificación de advertencia por escrito.

¿Cuáles son los "motivos del arrendador que califican" según el SB 608 cuando un arrendador puede emitir un aviso de rescisión de 90 días?

Los "motivos del arrendador que califican" para la rescisión son:

1. El arrendador intenta demoler la unidad de vivienda dentro de un tiempo razonable;
2. El arrendador intenta convertir la unidad a un uso que no sea residencial dentro de un tiempo razonable;
3. El arrendador tiene la intención de llevar a cabo reparaciones o renovaciones a la unidad de vivienda dentro de un tiempo razonable y:
 - a. Las instalaciones son actualmente inseguras o no aptas para la ocupación; o
 - b. La unidad de vivienda será insegura o inadecuada para ser ocupada durante las reparaciones o renovaciones;
4. El arrendador ha aceptado una oferta para vender una unidad de vivienda por separado de cualquier otra unidad y:
 - a. El comprador es una persona que pretende, de buena fe, ocupar la unidad como residencia principal del comprador; y
 - b. Dentro de los 120 días posteriores a la aceptación de la oferta de compra, el arrendador le entrega al inquilino un aviso de rescisión por escrito con una fecha de finalización específica y una prueba escrita de la oferta para comprar la unidad de vivienda;
5. El arrendador o un miembro de la familia inmediata del arrendador tiene la intención de ocupar la unidad como residencia principal; y el arrendador no es propietario de una unidad en el misma edificación que esté disponible para ser ocupado al mismo tiempo que el inquilino recibe una notificación para rescindir el alquiler.

¿Cómo puede un arrendador aumentar la renta bajo el SB 608?

Durante cualquier período renovable de 12 meses, la mayoría de los arrendadores no pueden aumentar la

renta más del 7% más el Índice de Precios al Consumidor (IPC) por encima de la renta existente. El Departamento de Servicios Administrativos de Oregón publicará el aumento de renta anual máximo permitido, el cual para el 2019 es del 10,3%.

Un arrendador no está sujeto a esta limitación en los aumentos de la renta si:

1. El primer certificado de ocupación para la unidad de vivienda se emitió con menos de 15 años antes de la notificación de aumento de renta; o
2. El arrendador está proporcionando una renta reducida al inquilino como parte de un programa o subsidio federal, estatal o local.

Un aviso de aumento de la renta debe ser por escrito por los menos 90 días antes del día que sea efectivo, y decir:

1. El importe del aumento de la renta;
2. El importe de la nueva renta;
3. La fecha en que el aumento se hace efectivo; y
4. Si el aumento es más del 7% + IPC, hechos que respalden porque el arrendador no está sujeto a la limitación del aumento de la renta.

Un arrendador que rescinde un contrato de arrendamiento con un aviso de “sin causa” de 30 días durante el primer año de ocupación no puede aumentar la renta para el próximo arrendamiento en más del aumento anual máximo de la renta, que es del 10,3% para el 2019. Esto aplica con un aviso de rescisión "sin causa" de 30 días según ORS 90.427 (3) (rescisión del arrendamiento mes a mes durante el primer año) o ORS 90.427 (4) (rescisión del alquiler a plazo fijo para evitar que se convierta mes a mes).

Agosto 2019



**Producido por el Colegio de Abogados
de Oregón**

Información adicional sobre la ley de
arrendatarios e inquilinos está
disponible en:

www.oregonstatebar.org



Con el apoyo del Departamento de
Servicios Comunitarios y de Vivienda
de Oregón.

www.oregon.gov/ohcs