



## Acceso a la justicia

# Nuevas reglas para arrendadores

Es importante tener en cuenta que puede haber cambios en esta área legal. Esta información no pretende ser un asesoramiento legal para su problema concreto ni reemplazar el trabajo de un abogado.

---

### ¿El SB 608 aplica a mi arrendamiento?

Las disposiciones del proyecto de ley del Senado (Senate Bill, SB) 608 aplican:

1. a cualquier arrendamiento por plazo determinado o renovado luego del 27 de febrero de 2019;
2. a la rescisión de cualquier arrendamiento mensual y
3. a todos los avisos de aumento del alquiler.

---

### ¿Cómo envío un aviso de rescisión a un arrendatario?

El SB 608 no modificó la forma en que se emiten los avisos de rescisión. Todo aviso de rescisión debe hacerse por escrito (en papel, no por correo electrónico o mensaje de texto) y puede entregarse en mano personalmente o por correo prioritario (si utiliza el correo prioritario, añada otros tres días a cualquier período de aviso). Algunos contratos de alquiler permiten el uso del "correo postal", pero solo si contienen cierta información necesaria y se cumplen otras condiciones.

---

### ¿Puedo rescindir un arrendamiento mensual dentro del SB 608?

En la mayoría de las jurisdicciones, un arrendador puede enviar un aviso de desalojo "sin causa" de 30 días por escrito a arrendatarios mensuales durante el primer año de ocupación. En otras jurisdicciones, inclusive Portland y Milwaukee, se requiere un aviso de 90 días en lugar de uno de 30 días. "El primer año de ocupación" significa el primer año *de residencia de cualquier arrendatario* en una propiedad en alquiler bajo un contrato de alquiler mensual.

Luego del primer año de ocupación, un arrendador con arrendatarios mensuales puede enviar un aviso de rescisión de 90 días si tiene una "razón calificada del arrendador". (*Vea a continuación un análisis de las razones calificadas del arrendador*). Si el arrendador tiene una razón calificada del arrendador que justifique un aviso de rescisión de 90 días, este debe:

1. enviar un aviso de rescisión que indique la razón para la rescisión y los hechos que la avalan;
2. indicar que el contrato de alquiler se rescindiré en una fecha específica al menos 90 días después y
3. pagar un mes de alquiler al arrendatario cuando se envíe el aviso de rescisión por escrito, A MENOS que el arrendador tenga participaciones de propiedad en cuatro o menos unidades residenciales en Oregon. Las participaciones de propiedad incluyen ser el único propietario de un local, el copropietario de un local o el propietario de una sociedad de responsabilidad limitada (limited liability company, LLC) que sea propietaria de bienes inmuebles.



Un arrendador también puede enviar un aviso de rescisión "sin causa" luego del primer año de ocupación si su residencia principal está en el mismo edificio o el mismo local que el arrendatario y el edificio o local solo tiene una o dos unidades de vivienda. Esto podría ocurrir si un arrendatario vive en una unidad de vivienda accesoria (accessory dwelling unit, ADU) en el local. En la mayoría de las jurisdicciones, se necesita un aviso de 60 días; en otras, inclusive en Portland y Milwaukee, el aviso debe ser de 90 días.

Además, un arrendador puede enviar un aviso de rescisión "sin causa" luego del primer año de ocupación si:

1. la residencia principal del arrendador está en el mismo edificio o el mismo local que el arrendatario;
2. el edificio o local solo tiene una o dos unidades de vivienda;
3. el arrendador aceptó una oferta para vender una unidad de vivienda por separado de cualquier otra unidad;
4. el comprador es una persona que pretende ocupar la unidad en buena fe como su residencia principal y
5. dentro de los 120 días después de aceptar la oferta de compra, el arrendador le entrega al arrendatario un aviso de rescisión por escrito con una fecha de rescisión específica y evidencia escrita de la oferta de compra de la unidad de vivienda.

El período para este tipo de aviso es de 30 días en la mayoría de las jurisdicciones y de 90 días en Milwaukee y Portland.

Finalmente, un arrendador puede enviar un aviso de rescisión "con causa" por escrito en cualquier momento durante el arrendamiento. Las razones para rescindir un arrendamiento "con causa" incluyen, entre otras cosas, incumplimiento material del contrato de alquiler o estatutos revisados de Oregón (Oregon Revised Statutes, ORS) 90.325 (ORS 90.392), incumplimiento del pago del alquiler (ORS 90.394) y conducta inaceptable de parte de un arrendatario (ORS 90.396). Cada una de estas rescisiones "con causa" tiene sus propios requisitos de aviso.

---

### ¿Puedo rescindir un arrendamiento por plazo determinado dentro del SB 608?

Un arrendador puede enviar un aviso de rescisión "con causa" por escrito en cualquier momento durante este tipo de arrendamiento por las mismas razones que en un arrendamiento mensual, lo que incluye las disposiciones reglamentarias mencionadas en el párrafo anterior.

Para un arrendamiento por plazo determinado con fecha de vencimiento dentro del primer año de ocupación, el arrendador puede rescindir el arrendamiento en su fecha de vencimiento sin causa a través de un aviso por escrito de 30 días\* al arrendatario. Eso significa 30 días antes de la fecha de finalización del plazo determinado o 30 días antes de la fecha designada en el aviso para rescindir el arrendamiento, lo que ocurra después. (\*Aviso por escrito de 90 días en algunas jurisdicciones, inclusive en Portland y Milwaukee).

Para un arrendamiento por plazo determinado con fecha de vencimiento luego del primer año de ocupación, el arrendamiento por plazo determinado se convierte automáticamente en un arrendamiento mensual luego de su fecha de vencimiento, a menos que:

1. el arrendador y el arrendatario acuerden un nuevo arrendamiento por plazo determinado;
2. el arrendador envíe un aviso de rescisión por escrito de 30 días o
3. el arrendador tenga una "razón calificada del arrendador" para enviar un aviso de rescisión de 90 días.

Un arrendador puede rescindir un arrendamiento por plazo determinado en su fecha de vencimiento sin causa a través de un aviso al arrendatario no menos de 30 días antes de la fecha de vencimiento del plazo determinado o 30 días antes de la fecha designada en el aviso para rescindir el arrendamiento, lo que ocurra después (90 días en Portland o Milwaukee), si:

1. el arrendador reside en el mismo edificio o el mismo local que el arrendatario y
2. el edificio o propiedad solo tiene una o dos unidades de vivienda.

"La regla de los tres *strikes*": Durante un arrendamiento por plazo determinado, un arrendador puede evitar que un arrendamiento por plazo determinado se convierta en un arrendamiento mensual si:

1. el arrendatario cometió tres o más incumplimientos del contrato de alquiler dentro de los 12 meses anteriores;
2. el arrendador le dio al arrendatario un aviso de advertencia por escrito para cada incumplimiento y
3. el arrendador envía un aviso por escrito al menos 90 días antes de la fecha de finalización del plazo determinado o 90 días antes de la fecha de rescisión incluida en el aviso, lo que ocurra después.

Cada aviso de advertencia por escrito debe:

1. especificar el incumplimiento;
2. indicar que el arrendador puede rescindir el arrendamiento al finalizar el plazo determinado si ocurren tres incumplimientos en un período de 12 meses durante el plazo determinado e
3. indicar que el corregir el tercer o siguiente incumplimiento no constituye una defensa ante un desalojo.

El aviso de rescisión de 90 días para una rescisión por "regla de tres *strikes*" debe hacerse por escrito y:

1. manifestar que el contrato de alquiler se rescindirán en la fecha de finalización del plazo determinado o en la fecha designada al menos 90 días después de entregar el aviso, lo que ocurra después;
2. especificar la razón para la rescisión y los hechos que la avalan y
3. entregarse al arrendatario junto con o luego del tercer (o último) aviso de advertencia por escrito.

---

### ¿Cuáles son las "razones calificadas del arrendador" según el SB 608 para que un arrendador pueda enviar un aviso de rescisión de 90 días?

Las "razones calificadas del arrendador" para una rescisión son:

1. El arrendador pretende demoler la unidad de vivienda dentro de un tiempo razonable.
2. El arrendador pretende modificar la unidad y darle un uso distinto al residencial dentro de un tiempo razonable.
3. El arrendador pretende hacer reparaciones o renovaciones a la unidad de vivienda dentro de un tiempo razonable y:
  - a. en el momento, el local no es seguro o apto para ser ocupado o
  - b. la unidad de vivienda no será segura o apta para ser ocupada durante las reparaciones o renovaciones.
4. El arrendador aceptó una oferta para vender una unidad de vivienda por separado de cualquier otra unidad y:
  - a. el comprador es una persona que pretende ocupar la unidad en buena fe como su residencia principal y
  - b. dentro de los 120 días después de aceptar la oferta de compra, el arrendador le entrega al arrendatario un aviso de rescisión por escrito con una fecha de rescisión específica y evidencia escrita de la oferta de compra de la unidad de vivienda.
5. El arrendador pretende:
  - a. ocupar la unidad como residencia principal o que un miembro de su familia inmediata lo haga y
  - b. el arrendador no posee una unidad en el mismo edificio que esté disponible para ser ocupada al mismo tiempo que el arrendatario recibe el aviso para rescindir el arrendamiento.

### ¿Cómo puedo aumentar el alquiler dentro del SB 608?

Durante cualquier período móvil de 12 meses, la mayoría de los arrendadores no pueden aumentar el alquiler existente en más de un 7 por ciento más el índice de precios al consumidor (IPC). El Departamento de Servicios Administrativos de Oregón publicará el aumento máximo permitido del alquiler. El aumento máximo del alquiler en 2023 es 14.6%.

Un arrendador no está sujeto a esta limitación en los aumentos del alquiler si:

1. el primer certificado de ocupación para la unidad de vivienda fue expedido menos de 15 años antes del aviso de aumento del alquiler o
2. la unidad de vivienda está regulada o certificada como vivienda asequible por un gobierno federal, estatal o local y el cambio en el alquiler:
  - a. no aumenta la parte del alquiler que corresponde al arrendatario o
  - b. los requisitos de elegibilidad de un programa o un cambio en los ingresos del arrendatario lo exigen.

Un aumento del alquiler debe notificarse por escrito e indicar:

1. el monto de aumento del alquiler;
2. el monto del nuevo alquiler;
3. la fecha en que el aumento entra en vigor y
4. si el aumento es mayor al 7 por ciento + IPC, los hechos que avalan por qué el arrendador no está sujeto a la limitación en el aumento del alquiler.

Un arrendador que rescinde un arrendamiento con un aviso de rescisión "sin causa" durante el primer año de ocupación no puede aumentar el alquiler en el siguiente arrendamiento por encima del aumento máximo anual del alquiler, que es 14.6% en 2023. Esto aplica a avisos de rescisión "sin causa" en virtud de los ORS 90.427 (3) (rescisión de un arrendamiento mensual durante el primer año) u ORS 90.427 (4) (rescisión de un arrendamiento por plazo determinado para evitar que se convierta en uno mensual).

---

## ¿Cómo impacta el HB 2001 a mi arrendamiento y las rescisiones del mismo?

El Proyecto de Ley de la Cámara de Representantes (House Bill, HB) 2001 fue promulgado el 29 de marzo de 2023 y entró en vigor inmediatamente después de su aprobación.

El HB 2001 redefine el significado reglamentario de falta de pago, extiende el tiempo dado para los avisos de rescisión por falta de pago (10 a 13 días otra vez como durante las protecciones por el COVID-19), requiere información adicional y divulgaciones en avisos de rescisión y citaciones por falta de pago y también extiende los plazos de desalojo, lo que retrasará la resolución de las entradas forzosas con detención (forcible entry and detainer, FED) o desalojos. No se incluye una fecha de derogación en el HB 2001.

En concreto, el HB 2001 hace lo siguiente:

1. Elimina los avisos de rescisión por falta de pago del alquiler de 72 horas y cambia el plazo a 10 días. También elimina los avisos de rescisión por falta de pago del alquiler de 144 horas y cambia el plazo a 13 días. Esto no incluye los 3 días adicionales por el envío por correo prioritario.
2. Requiere que al arrendador envíe el AVISO adjunto con el ASUNTO: DESALOJO POR FALTA DE PAGO DEL ALQUILER. Este aviso debe incluirse junto con un aviso de rescisión por falta de pago del alquiler de 10 días, un aviso de rescisión por falta de pago del alquiler de 13 días o un aviso de rescisión con causa por falta de pago de 30 días. Una FED está sujeta a desestimación judicial si el arrendador no envía este aviso.
3. Requiere que el tribunal desestime cualquier FED si (a) un arrendatario oferta una ayuda al alquiler o pago (o hace que una ayuda al alquiler o pago sea ofrecida por un tercero) que cubra la cantidad adeudada por falta de pago en virtud de la notificación de rescisión en cualquier momento antes de un Acuerdo Estipulado de FED o sentencia de FED o (b) el arrendador hace que el arrendatario no oferte el alquiler, incluso como resultado de que el arrendador no participe razonablemente en un programa de ayuda al alquiler. Un arrendador debe permitirle a un arrendatario hacer pagos durante una FED.
4. Cambia la definición de "falta de pago" a la falta de pago que se adeude a un arrendador en concepto de alquiler, multas por retraso, cargos por suministros y servicios o cualquier otro cargo o tarifa como se describe en el contrato de alquiler u ORS 90.140. Sin embargo, la "falta de pago" no incluye los pagos adeudados por un arrendatario por daños al local.

5. Extiende la programación de las fechas de primera comparecencia de una FED y las fechas de juicio para las FED por falta de pago.
6. Requiere que el arrendador certifique (a través de una declaración o affidavit) que no tiene conocimiento de que el arrendatario haya cedido la posesión del local al arrendador y que razonablemente cree que el arrendatario sigue en posesión del local. Los arrendadores que no den este testimonio no podrán obtener un fallo por incomparecencia en contra de los arrendatarios que no comparezcan en una audiencia de primera comparecencia.



Elaborado por la Ley Adicional  
del Arrendador y el Arrendatario  
del Colegio de Abogados del  
Estado de Oregón.

[www.oregonstatebar.org](http://www.oregonstatebar.org)



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

[www.oregon.gov/ohcs](http://www.oregon.gov/ohcs)

Junio de 2023