

NUEVA MORATORIA ESTATAL DE DESALOJO

Hay una **nueva moratoria de desalojo en todo el estado** ([HB 4401](#)) que permanecerá hasta el **30 de junio de 2021**. Esto significa que, con excepciones limitadas, los arrendadores no pueden desalojar a los inquilinos por falta de pago o sin causa hasta julio de 2021.

Este folleto describe las protecciones que existen en todo Oregón. Hay diferentes reglas en el condado de Multnomah que protegen más a los inquilinos. **Si vive en el condado de Multnomah**, visite www.oregonrentersrights.org para obtener información sobre la moratoria de desalojo del condado de Multnomah.

¡Las protecciones para inquilinos bajo la nueva moratoria estatal no son automáticas!

Para estar protegido contra el desalojo por falta de pago después del 31 de diciembre de 2020, los inquilinos **deben llenar y firmar una declaración jurada** de dificultad financiera y entregársela a sus arrendadores para estar protegidos contra el desalojo. Una versión de esta declaración se incluye en este folleto.

Según la nueva moratoria, **una vez que un inquilino entrega una declaración firmada al arrendador, el arrendador no puede seguir adelante con un desalojo por falta de pagar renta** hasta después de que termine la moratoria. El inquilino sólo tiene que entregarle al arrendador este formulario una vez. Si el inquilino aún no le ha entregado a su arrendador una declaración firmada, **los arrendadores pueden dar avisos de desalojo** basados en la falta de pago de la renta, cargos o servicios públicos. Pero el arrendador también debe dar al inquilino información sobre las protecciones de la moratoria, con una copia de la declaración, y debe aceptar una declaración firmada por el inquilino si el inquilino no puede pagar la renta, los cargos o los servicios públicos.

La nueva moratoria estatal también permite a los arrendadores dar avisos de terminación después del primer año de ocupación si el arrendador planea demoler el alquiler, convertirlo en un uso diferente o hacer reparaciones que requieran que el inquilino se mude. Los arrendadores también pueden dar avisos de terminación si el arrendador ha vendido la el alquiler a alguien que planea mudarse a él, o si el arrendador o un miembro de la familia del arrendador planea mudarse al alquiler. Los arrendadores deben dar un aviso de al menos 90 días de anticipación antes de terminar el alquiler por cualquiera de estas razones. Dependiendo de cuántos alquileres posea el arrendador, el arrendador puede tener que pagarle al inquilino un mes de renta. **Las reglas son diferentes en el condado de Multnomah.**

Al igual que con las moratorias anteriores, la nueva moratoria estatal permite que los arrendadores den avisos de terminación y soliciten el desalojo si el inquilino viola el contrato de alquiler o las reglas, o hace algo peligroso, ilegal o escandaloso en la propiedad.

Los inquilinos que entreguen a sus propietarios una declaración firmada tendrán hasta el 30 de junio de 2021 para saldar el dinero que deben. **Los inquilinos que no entreguen a sus propietarios una declaración firmada tendrán que pagar la renta atrasada desde de abril de 2020 a diciembre de 2020 antes del 31 de marzo de 2021.** Cuando la moratoria termine el 1 de julio, los inquilinos deberán a sus propietarios cualquier renta atrasada, cargos o servicios públicos que se acumularon durante cualquiera de las moratorias. Antes de que termine la moratoria, los arrendadores no pueden cobrar cargos por pagos atrasados ni reportar deudas a las agencias de crédito.

Ayuda con la renta atrasada

La nueva moratoria estatal también incluye dinero para que los arrendadores ayuden a pagar parte de la renta. Si debe renta, considere comunicarse con su arrendador para preguntarle si solicitará dinero para ayudarlo a pagar la renta. Los arrendadores pueden comunicarse con Oregon Housing y Community Services para obtener información sobre cómo solicitarlo. Y los inquilinos pueden solicitar individualmente la asistencia para el pago de la renta a través de los recursos comunitarios llamando al 2-1-1 o visitando www.211info.org.

PREGUNTAS FRECUENTES

¿Puede el arrendador darme una notificación de terminación por falta de pago?

Sí. Si un inquilino no ha dado a su arrendador una declaración firmada, el arrendador puede darle al inquilino un aviso de terminación por falta de pago. **Sin embargo**, el arrendador **debe incluir con el aviso una copia de una declaración** para que el inquilino la firme si no puede pagar debido a problemas financieros. El arrendador también tiene que darle al inquilino por lo menos diez días para responder y devolver la declaración. Si el inquilino firma la declaración y se la devuelve al arrendador, el arrendador no puede presentar un caso de desalojo hasta que la moratoria termine el 30 de junio de 2021. Una copia de la declaración se encuentra al final de este folleto.

Las reglas son diferentes en el condado de Multnomah. En el condado de Multnomah, los arrendadores no pueden dar avisos de falta de pago hasta el final de la moratoria del condado de Multnomah.

¿Qué deben que hacer los inquilinos para estar protegidos por la nueva moratoria estatal?

Para estar protegidos contra el desalojo por falta de pago bajo la nueva moratoria, los inquilinos deben completar y firmar una declaración jurada que diga que el inquilino no puede pagar su renta, los cargos o servicios públicos debido a dificultades financieras. Hay una copia de la declaración que los inquilinos deben firmar al final de este folleto. Después del 1 de enero, también puede encontrar copias de la declaración en www.courts.oregon.gov.

Un inquilino está protegido contra el desalojo por falta de pago si el inquilino le da un formulario firmado al arrendador que dice con sinceridad **todo lo siguiente**:

- No puedo pagar toda la renta/cargos/ servicios públicos vencidos el 1 de abril de 2020 o después.
- He experimentado una o más de las siguientes dificultades financieras desde el 16 de marzo de 2020 que afectan mi capacidad para pagar renta/ cargos/ servicios públicos:
 - Pérdida de ingresos familiares (por ejemplo, si un miembro de la familia se muda o pierde un trabajo)
 - Aumento de los gastos médicos
 - Pérdida de trabajo o salario (incluido un despido, reducción de horas o salario reducido)
 - Mayores responsabilidades de cuidado de los niños o responsabilidades de cuidar a una persona con una discapacidad o a una persona anciana, lesionada o enferma (por ejemplo, cuidar a niños que no están en la escuela)
 - Aumento de los costos del cuidado de los niños o el cuidado de una persona con discapacidad o de una persona anciana, lesionada o enferma
 - Otras circunstancias que han reducido mis ingresos o aumentado mis gastos
- Si recibo algún tipo de asistencia pública, no es suficiente para cubrir el aumento de gastos o la pérdida de ingresos.
- Entiendo que todavía debo renta a mi arrendador y tendré que pagarlo al final de la moratoria.

Los inquilinos deben firmar una declaración afirmando que estas declaraciones son verdaderas. Existen sanciones legales graves si alguien firma una declaración que no es cierta, por lo que los inquilinos **no deben firmar** una declaración a menos que estén de acuerdo con las declaraciones anteriores.

Si un inquilino puede firmar la declaración con sinceridad, entonces el inquilino debe firmarla y entregársela al arrendador. Después de que el arrendador recibe una declaración firmada, el arrendador **no puede** dar un aviso por falta de pago o amenazar o intentar desalojar por falta de pago hasta después del **30 de junio de 2021**.

¿La razón por la que no puedo pagar la renta/cargos/servicios públicos tiene que ser relacionada con la pandemia de COVID?

No. Un inquilino puede firmar una declaración y entregársela al arrendador si está experimentando problemas financieros por cualquier motivo, incluidos problemas relacionados con la pandemia de COVID, los incendios forestales de Oregón, problemas para obtener desempleo o cualquier otra razón que haya causado que sus ingresos bajen o que sus gastos suban.

¿Puede el arrendador exigirme que demuestre que he perdido ingresos o he tenido más gastos?

No. El único documento que el arrendador puede exigir es la declaración firmada. Los inquilinos no tienen que presentar documentos o información adicional.

¿Qué pasa si no puedo firmar la declaración?

Si un inquilino no puede firmar la declaración con sinceridad, el inquilino no está protegido contra el desalojo debido a la falta de pago de la renta, cargos o servicios públicos que vencen después del 31 de diciembre de 2020. Sin embargo, los inquilinos tienen hasta el **31 de marzo de 2021** para pagar los atrasos que deben desde el **1 de abril de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020**.

Los inquilinos del condado de Multnomah **no tienen que firmar una declaración**. Los inquilinos del condado de Multnomah también tienen tiempo adicional para pagar los atrasos que deben a su arrendador.

¿Cómo debo entregar la declaración a mi arrendador?

Los inquilinos pueden entregar la declaración al arrendador de diferentes maneras, incluyendo:

- Por correo
- En persona
- Por correo electrónico
- Por mensaje de texto

Los inquilinos **siempre** deben guardar una copia de cualquier comunicación que envíen al arrendador.

¿Cuándo puedo entregar la declaración a mi arrendador?

Los inquilinos pueden entregar una declaración firmada al arrendador **en cualquier momento en o antes de la primera comparecencia en un caso de desalojo**. Los inquilinos no tienen que esperar para entregar la declaración hasta recibir un aviso de falta de pago del arrendador. Los inquilinos pueden entregar la declaración a su arrendador incluso si el arrendador **ya ha presentado un caso de desalojo**, pero deben entregar la declaración al arrendador **en o antes de la primera comparecencia ante la corte**. **Los inquilinos deben entregar el formulario de declaración al arrendador lo antes posible.**

¿Qué sucede si le debo dinero a mi arrendador desde antes del 1 de abril de 2020?

Si un inquilino debe renta, cargos o servicios públicos vencidos antes del 1 de abril de 2020, esa deuda no está cubierta por la moratoria. El arrendador puede enviar un aviso y/o desalojar en base a la falta de pago de ese dinero.

¿Puede mi arrendador cobrarme cargos por pagos atrasados?

No. Si un inquilino le entrega a su arrendador una declaración firmada, el arrendador no puede cobrar ningún recargo por falta de pago hasta el final de la moratoria. El arrendador tampoco puede reportar alquileres, cargos o servicios públicos impagos a las agencias de crédito.

¿Puede mi arrendador darme un aviso sin causa?

Tal vez. Un arrendador no puede usar un aviso de terminación sin causa. Pero bajo la nueva moratoria, incluso si el inquilino le ha entregado al arrendador una declaración firmada, un arrendador puede dar un aviso de 90 días basado en las razones del arrendador si el arrendador:

- Va a demoler el alquiler, convertirlo para un uso diferente, o hacer reparaciones o renovaciones que hagan que el alquiler sea insegura para vivir
- Ha vendido el alquiler a alguien que planea mudarse y vivir en él
- Planea mudarse al lugar de alquiler y vivir en él, o que un miembro de la familia se mude allí

Los inquilinos en el condado de Multnomah tienen protecciones adicionales.

¿Puede mi arrendador demandarme para cobrar la renta no pagada, en vez de intentar desalojarme?

No. Hasta el final de la moratoria, el 30 de junio de 2021, los arrendadores no pueden demandar a inquilinos que están protegidos por la moratoria para tratar de cobrar la renta no pagada.

¿Qué sucede cuando termina la moratoria estatal?

Eso depende. Los arrendadores pueden solicitar ayuda del estado para pagar la renta atrasada. Si el arrendador recibe ayuda del estado, el arrendador debe estar de acuerdo en no intentar desalojar a los inquilinos basándose en la renta no pagada. Si los arrendadores no reciben ayuda del estado, entonces pueden demandar por la renta no pagada, o solicitar el desalojo después de que termine la moratoria estatal el 30 de junio de 2021.

Los inquilinos del condado de Multnomah tienen un periodo de tiempo más largo para pagar la renta atrasada que deben. Por favor vaya a www.oregonrentersrights.org para más información sobre la moratoria del condado de Multnomah.

¿Cómo funciona la asistencia para la renta?

Hay asistencia para la renta disponible para arrendadores e inquilinos. Para que su arrendador solicite asistencia para la renta, su arrendador necesitará que le entregue una declaración firmada. Los inquilinos pueden solicitar asistencia para la renta llamando al 2-1-1 o visitando www.211info.org

¿Qué pasa si mi arrendador me amenaza o acosa porque no he pagado la renta?

Los arrendadores pueden decirles a sus inquilinos que deben renta. Pero los arrendadores no pueden amenazar o acosar a los inquilinos debido al impago de renta. Los arrendadores tampoco pueden limitar los servicios o tomar represalias contra los inquilinos que no han pagado la renta. Si su arrendador amenaza con

desalojarlo o con cambiar las cerraduras después de haberle entregado una declaración firmada, o si el arrendador toma otras medidas que dificultan vivir en su hogar, su arrendador puede ser responsable de una multa de hasta tres meses de renta. Si el arrendador lo está amenazando o acosando, considere comunicarse con un abogado para obtener ayuda. Si desea hablar con un abogado sobre sus derechos, puede encontrar información de contacto de una oficina de asistencia legal cercana en www.oregonlawhelp.org

¿Qué pasa si el arrendador no cumple con la moratoria y trata de desalojarme de todos modos?

Si un arrendador viola la moratoria, los inquilinos pueden demandar al arrendador por una multa de tres meses de alquiler. Si un arrendador desaloja a un inquilino en violación de la moratoria, bloquea a un inquilino o le corta los servicios públicos para obligar a un inquilino a salir, los inquilinos también pueden obtener una orden judicial que obligue al arrendador a permitirles regresar a su hogar. Si cree que su arrendador está violando la moratoria, debería considerar buscar ayuda legal.

Por favor, pase a la página siguiente para obtener una copia de la declaración para inquilinos. Las traducciones de la declaración al español, coreano, ruso, vietnamita y chino son disponibles en www.courts.oregon.gov

DECLARACIÓN

Yo, _____ (nombre del inquilino), soy inquilino en _____

_____ (dirección del inquilino).

No puedo pagar mis obligaciones en virtud del contrato de alquiler debido a una o más de las siguientes razones que me han afectado desde el 16 de marzo de 2020:

- Pérdida de los ingresos familiares;
- Aumento de los gastos médicos;
- Pérdida de trabajo o de salario;
- Aumento en las responsabilidades para el cuidado de los niños o de las responsabilidades para cuidar a una persona con una discapacidad o a una persona anciana, lesionada o enferma;
- Aumento de los costos para el cuidado de niños o el cuidado de una persona con una discapacidad o una persona anciana, lesionada o enferma; o
- Otras circunstancias que han reducido mis ingresos o aumentado mis gastos.

Cualquier asistencia pública, incluido el seguro de desempleo, la asistencia por desempleo pandémico y otra asistencia pública que haya recibido a partir del 16 de marzo de 2020, no compensa plenamente mi pérdida de ingresos o el aumento de gastos.

Entiendo que todavía debo mi alquiler, que debe pagarse antes del 1 de julio de 2021.

Entiendo que debo cumplir con otras obligaciones que pueda tener bajo mi contrato de alquiler.

Por la presente declaro que la declaración anterior es verdadera a mi leal saber y entender, y que entiendo que puede usarse como evidencia en la corte y está sujeta a pena por perjurio.

_____ (firma del inquilino)

_____ (fecha)