

Información importante sobre desalojos (FED) en Oregon

Como saben, el brote de COVID-19 está causando muchos cambios en Oregon. Para evitar un aumento en la falta de vivienda, y debido a que actualmente no es seguro que las personas se reúnan en grupos grandes, el Congreso de los Estados Unidos, la Gobernadora de Oregon y el presidente del Tribunal Supremo de la Corte Suprema de Oregon han emitido **órdenes que evitan temporalmente que la mayoría (pero no todos) de los desalojos avancen**. La Orden de la Gobernadora y la Orden del presidente del Tribunal Supremo se aplica en diferentes etapas de los desalojos. La nueva ley del Congreso **se aplica solamente a vivienda con subsidio federal**.

La Gobernadora de Oregon emitió una Orden Ejecutiva en el 1 de Abril del 2020. Hasta el 30 de Junio de 2020, la Orden prohíbe a todos los arrendadores en Oregon hacer lo siguiente:

- Dar avisos de terminación por falta de pago de renta, tarifas, servicios públicos o otros cargos
 - Cobrar recargos o multas por falta de pago
 - Dar aviso de terminación sin causa
 - Iniciar un caso de desalojo basado en falta de pago (incluso para avisos entregados antes del 1 de Abril del 2020)
 - Iniciar un caso de desalojo basado en una terminación sin causa (incluso para avisos dados antes del 1 de Abril del 2020)
- Solicitar una orden de ejecución basada en el incumplimiento de un acuerdo estipulado (si el desalojo se basó en la falta de pago o una terminación sin causa)

La Orden Ejecutiva requiere que los inquilinos le digan a su arrendador que no podrán pagar el alquiler tan pronto sea posible. También requiere que inquilinos paguen lo más que puedan de su renta. La renta (pero no cargos por demora) continuará acumulándose, aunque los arrendadores no puedan dar avisos de terminación hasta el 30 de Junio. Al final de esta hoja de información, **se adjunta una carta de muestra para decirle al arrendador que no puede pagar la renta completa**.

La Orden del Presidente del Tribunal Supremo se aplica a cualquier caso de desalojo que se haya presentado después del 18 de Marzo del 2020. La Orden del Presidente del Tribunal Supremo **pospone las audiencias judiciales sobre desalojos hasta el 1 de Junio de 2020**. Esta orden se aplica a **todos** desalojos, ya sea por falta de pago de la renta, por otro motivo o sin motivo, **con una posible excepción** para desalojos basados en un aviso de 24 horas por violencia o conducta escandalosa.

Para los desalojos que **ya han tenido una audiencia que resultó en una orden para que el inquilino se mude**, la gobernadora emitió otra Orden Ejecutiva. Esa orden dice que los alguaciles no pueden remover personas de sus hogares, si el desalojo se basó en la **falta de pago del alquiler o una terminación sin causa**. La Orden de la Gobernadora **no se aplica** a los desalojos por otras razones, como una violación de un contrato de arrendamiento. Los alguaciles no pueden sacar personas de sus hogares por falta de pago o sin causa hasta **al menos el 20 de junio de 2020**.

El Congreso también aprobó una ley, la Ley CARES, que se aplica a **inquilinos en vivienda con subsidio federal**. Esto incluye **vivienda pública**, viviendas donde parte del alquiler se paga con **un voucher de Sección 8**; y **vivienda en propiedades que reciben créditos fiscales para hacer que la vivienda esté disponible para inquilinos de bajos ingresos (LIHTC)**. Si vive en cualquier tipo de vivienda que requiere que usted le informe al arrendador cada vez que sus ingresos cambien, o que certifique sus ingresos cada año, esta ley probablemente se aplica a usted. Según la Ley CARES, un arrendador no puede iniciar un caso de desalojo basado en la falta de pago de la renta, tarifas u otros cargos, hasta **el 26 de julio de 2020**. Tampoco se le permite al arrendador dar un aviso de terminación por falta de pago de alquiler, tarifas u otros cargos entre el 27 de marzo y el 26 de julio de 2020. Sin embargo, su renta y otros cargos aún se acumulan durante este período. Después del 26 de julio, su arrendador debe avisar con al menos **30 días de anticipación** antes de terminar su arrendamiento por falta de pago de alquiler, tarifas u otros cargos.

Siempre ha sido ilegal que un arrendador retire físicamente a un inquilino, que cambie las cerraduras para mantener un inquilino fuera de su hogar, o que pague las utilidades para tratar de eliminar a un inquilino. Solo el sheriff puede usar fuerza para expulsarlo, y aun así solo lo puede hacer con una orden judicial. Si su arrendador trata de removerle físicamente de su hogar, usted debe llamar a la policía.

Puede que se apliquen diferentes reglas según el condado en el que vive. Vaya al sitio web de su condado, o llame para ver si se aplican otras reglas. O comuníquese con su oficina local de Servicios Legales o con el Centro de Leyes de Oregón.

SI NO PUEDE PAGAR LA RENTA:

- Su arrendador no puede darle un aviso de terminación, cobrarle un recargo por demora o presentar un desalojo basado de no pagar la renta, tarifas, servicios públicos o otros cargos.
- Debe informarle al arrendador por escrito lo más antes posible que no podrá pagar. Asegúrese de guardar una copia de todo lo que le dé a su arrendador.
- Debe pagar la mayor cantidad de su alquiler que usted pueda pagar, dadas las necesidades financieras de usted y su familia.
- Hasta el 30 de Junio de 2020, es ilegal que el arrendador le dé un aviso de terminación o que presente un desalojo por falta de pago o sin causa. Su renta aún se debe después del 30 de Junio.
- Es ilegal que el arrendador le cobre cargos por demora hasta el 30 de Junio de 2020.
- Si su arrendador le da un aviso de falta de pago, cobra un recargo por demora o solicita el desalojo, es un delito. Debe comunicarse con un abogado si es posible.

SI USTED AUN NO HA IDO A CORTE PARA SU CASO DE DESALOJO:

- Todas las primeras **apariciones de desalojo se posponen** hasta después **del 1 de Junio de 2020**. Si recibió una citación judicial que dice que necesita ir a la corte para un desalojo **el 19 de Marzo de 2020 o después, no vaya a la corte** hasta que reciba más información por correo informándole cuando será su nueva comparecencia ante la corte.
 - Recibirá más información por correo de parte de la corte sobre la reprogramación de su tribunal aparencia. No necesita llamar a la corte.
 - Su comparecencia ante la corte se reprogramará automáticamente. Después de sea reprogramada, **debe asistir a la aparición reprogramada o el arrendador ganará automáticamente.**
- Si **usted ya se presentó al tribunal** para una primera comparecencia **y tiene un juicio programado** para sudesalojo, ese juicio **será pospuesto**. Si tiene corte programada para el 19 de Marzo de 2020 o después, no vaya a la corte.
 - Recibirá más información por correo de parte de la corte sobre la reprogramación de su juicio.
 - Después de que su juicio sea reprogramado, **debe asistir al juicio reprogramado o el arrendador ganará automáticamente.**
- **Si ya tiene un juicio programado**, es posible que el arrendador le pida al tribunal que le ordene que pague el alquiler en la corte desde ahora hasta la nueva fecha del juicio. Usted recibirá una copia por correo de la solicitud del arrendador pidiendo una orden para que usted pague su renta a la corte, y usted tiene derecho a solicitarle una audiencia del juez sobre si es justo que pague la renta a la corte. Todavía no sabemos si las cortes otorgarán esas peticiones. Usted **no tiene que pagar el alquiler en la corte a menos que el juez lo ordene**. Si no tiene in juicio programado, no tiene que pagar el alquiler en la corte.
- **Si su arrendador le da aviso de terminación de 24 horas por violencia o conducta escandalosa, es posible que la corte programe una audiencia sobre su caso.** Todavía no sabemos si las cortes programaran estas audiencias, pero la Orden del Juez Supremo lo hace posible. Su corte de condado local decidirá. Si recibe un aviso de 24 horas, **revise su correo todos los días** para obtener información de la corte.

Esta información fue actualizada al 3 de Abril del 2020. Vuelva a consultarla con frecuencia para obtener actualizaciones.

SI YA FUE A LA CORTE Y HAY UN JUICIO QUE DICE QUE TIENE QUE MUDARSE:

- La orden de la Gobernadora dice que los alguaciles no pueden hacer cumplir los juicios de desalojo en los casos en que el desalojo fue por **falta de pago de renta** o si el desalojo se basó en un **aviso de terminación sin causa**.
- Si su arrendador obtuvo un fallo de desalojo en su contra, ya sea después de un juicio o si no cumplió con un acuerdo estipulado, lea esta sección cuidadosamente:
 - Si su caso de desalojo fue por **falta de pago de renta** (generalmente un aviso de 72 horas), entonces el alguacil no puede desalojarlo **hasta que termine la emergencia epidémica**. El alguacil aún podrá desalojar después de que termine la emergencia, a menos que usted llegue a un acuerdo por escrito con su arrendador o el arrendador acepte su renta. Si el arrendador acepta su renta, asegúrese de obtener un ¡recibo!
 - Si su caso de desalojo fue sobre un **aviso de terminación sin causa**, entonces el alguacil **no puede desalojarlo hasta que termine la emergencia COVID-19**. El alguacil aún podrá desalojarlo después de que termine la emergencia, a menos que llegue a un acuerdo por escrito con su arrendador o el arrendador acepte su alquiler. Si el arrendador acepta su alquiler, ¡asegúrese de obtener un recibo!
 - **Si su caso de desalojo fue sobre otra cosa (generalmente una notificación de terminación por causa, ya sea un aviso de 30 días, un aviso de 10 días o un aviso de 24 horas), entonces el sheriff todavía está permitido desalojarte**. Algunos condados están suspendiendo los desalojos en todo tipo de casos. Usted debería contactar el departamento del alguacil local para averiguar si su condado está ejecutando sentencias de desalojo durante la epidemia de COVID-19.

SOLO SI VIVE EN VIVIENDAS SUBVENCIONADAS:

- **Si paga una renta reducida o una renta que es basada en sus ingresos, vive en una vivienda pública y / o si tiene un voucher que paga parte de su renta, probablemente esté cubierto por la nueva Ley CARES.**
 - Si cree que está cubierto por esta ley pero no está seguro, puede preguntarle al arrendador, a su trabajador de caso de la autoridad de vivienda si tiene uno, o comuníquese con su oficina local de Servicios Legales o Centro de Leyes de Oregón.
- Si recibió un aviso de terminación por falta de pago de renta, tarifas u otros cargos antes del 27 de marzo de 2020, su arrendador no puede presentar un caso de desalojo en su contra hasta el 26 de julio de 2020.
 - Si recibió un aviso de terminación por un motivo que no sea la falta de pago, el arrendador puede presentar un caso de desalojo, pero no habrá una audiencia en la corte hasta el 1 de junio de 2020.
 - Si el aviso es un aviso de 24 horas por violencia o conducta escandalosa, es posible que haya una audiencia en la corte.
- Si su arrendador no le entregó un aviso de terminación antes del 27 de marzo de 2020, su arrendador no es permitido darle un aviso de terminación por falta de pago hasta el 26 de julio de 2020.
 - El aviso de terminación debe darle al menos 30 días antes de que finalice el arrendamiento.
 - Si su arrendador le da un aviso de terminación antes del 26 de julio de 2020, comuníquese con su oficina local de Servicios Legales o Centro de Leyes de Oregón.

Esta información está cambiando muy rápidamente. Más información sobre temas de vivienda relacionados con el brote de COVID-19 está disponible en OregonRentersRights.org y oregonlawhelp.org/classroom/public-health-and-coronavirus-covid-19/protecciones-de-vivienda?lang=ES

Tenant's name and address:

Date: _____

Dear Landlord:

As you know, we are currently in a state of emergency because of the COVID-19 epidemic. As required by Governor's Executive Order 20-13, I am notifying you that I am currently unable to pay my full rent.

- I am financially able to pay part of my rent. I can pay \$_____ this month.
- I am not financially able to pay any part of my rent.

Executive Order 20-13, Section 1, says that you cannot give me a termination notice based on nonpayment of rent, fees, or utilities, or a termination without cause, while the state of emergency is in effect. You also cannot file an eviction based on nonpayment of rent, fees, or utilities, or without cause. Doing any of those things is a misdemeanor.

I understand that my rent will still be due and payable when the emergency is over.

Sincerely,

_____ (tenant name)