

Información Sobre el Pago de Renta Durante COVID-19

Este manual contiene información para inquilinos y arrendadores sobre la ley relacionada con los pagos de renta y los desalojos durante la pandemia de COVID-19, y sobre la asistencia de renta que puede estar disponible. Esta información también puede ser útil para los funcionarios públicos, los tribunales y aquellos que intentan ayudar a los arrendadores e inquilinos durante estos momentos difíciles.

Esta información ha sido compilada y revisada por varios defensores de inquilinos y arrendadores de Oregon y agencias públicas. La información se ofrece de buena fe, pero no debería ser considerada como asesoramiento legal.

Para obtener asesoramiento legal más específico, los inquilinos pueden contactar a los Servicios Legales de Oregon o al Centro de Leyes de Oregon (la información de contacto de las oficinas locales está disponible en la sección de Recursos de este manual). Los arrendadores o inquilinos también pueden comunicarse con el Servicio de Referencia de Abogados de la Barra del Estado de Oregon, con su propio abogado o con uno de los abogados privados de arrendadores o inquilinos que se encontraran al final del manual en la sección de Recursos.

- Para más información o asistencia para **inquilinos** visite el sitio web OregonLawHelp.org.
- Para información disponible para **arrendadores** visite el sitio web de la Barra de abogados del Estado de Oregon osbar.org/public/legalinfo/landlordtenant.html o también puede visitar las siguientes páginas web de las asociaciones de arrendadores:
 - **Multifamily NW** (<https://www.multifamilynw.org/>)
 - **Oregon Rental Housing Association** (<https://www.oregonrentalhousing.com/>)
 - **Rental Housing Alliance Oregon** (<https://rhaoregon.org/>)

Contenido

Este manual contiene información sobre los siguientes temas:

1.	Moratoria de Desalojo a Nivel Estatal y Período de Gracia para el Pago de Renta	3
2.	Desalojos Judiciales	4
3.	Asistencia de Renta	5
4.	Preguntas frecuentes	6
5.	Recursos	8
	• Agencias de Acción Comunitaria	8
	• Recursos legales	9
	• Abogados de inquilinos privados	10

ARCHIVO ADJUNTO

- Suspensión del desalojo debido al COVID-19: Protecciones para arrendatarios en cinco pasos

1. Moratoria de Desalojo a Nivel Estatal y Período de Gracia para el Pago de Renta

La Legislatura de Oregon paso la nueva ley HB 4213 el 30 de junio de 2020. La ley HB 4213 amplía y expande la moratoria anterior de desalojo de la Gobernadora. Esta ley se aplica en todas partes en Oregon, incluso para arrendamientos en parques de casas manufacturadas y parques de casas móviles.

Según la nueva ley, los arrendadores no pueden dar un aviso de terminación o presentar un desalojo basado en la falta de pago de renta que allá vencido entre el 1 de abril de 2020 y el 30 de septiembre de 2020. Esto se denomina como el “**período de emergencia.**” Además, durante el período de emergencia, los arrendadores no pueden dar un aviso de terminación sin causa, ni archivar un caso de desalojo basado en un aviso de terminación sin causa. La única excepción cuando el arrendador puede darle al inquilino un aviso de 90 días para terminar el arrendamiento es si el arrendador está vendiendo la casa a un comprador que planea mudarse.

Los inquilinos tienen hasta el 31 de marzo de 2021 para pagar la renta vencida entre el 1 de abril y el 30 de septiembre. La ley se refiere a esta extensión de 6 meses como el “**período de gracia.**” Los arrendadores no pueden cobrar ningún recargo por renta vencida entre el 1 de abril y el 30 de septiembre, y tampoco pueden informar sobre la falta de pago a las agencias de crédito. Sin embargo, después del 31 de marzo de 2021, los arrendadores pueden dar avisos de falta de pago y luego solicitar el desalojo si los inquilinos que no han pagado la totalidad de la renta que deben.

A partir del 1 de octubre de 2020, los inquilinos deben pagar la renta a tiempo empezando con el mes de octubre. Los arrendadores pueden dar avisos de terminación y presentar desalojos basados en la falta de pago de renta del mes de octubre o de renta vencida después del mes de octubre. Pero los arrendadores no pueden dar un aviso de terminación o presentar un desalojo basado en renta vencida entre el 1 de abril y el 30 de septiembre, hasta después de que finalice el período de gracia el 31 de marzo de 2021.

Durante el período de emergencia, los arrendadores pueden informar a los inquilinos la cantidad de renta que deben. Cualquier aviso sobre la renta que se debe también debe indicar que los inquilinos no pueden ser desalojados por falta de pago hasta después del 30 de septiembre de 2020. Los arrendadores e inquilinos pueden llegar a un acuerdo sobre un plan de pagos o pagos de renta parciales, pero los inquilinos no están obligados a aceptar ningún plan de pago.

A partir del 1 de octubre de 2020, el arrendador puede darle un aviso al inquilino que requiere que el inquilino le diga al arrendador si el inquilino planea usar el período de gracia para pagar la renta que debe. El propósito de esta disposición es para alentar la comunicación y el compromiso entre arrendadores e inquilinos. Los inquilinos tienen 14 días para decirle al arrendador si planean usar el período de gracia. Si el inquilino no responde al aviso del arrendador, el arrendador puede exigirle que pague una multa de la mitad de la renta de un mes después del 31 de marzo de 2021. Sin embargo, incluso si el inquilino no responde al aviso del arrendador, el inquilino todavía podrá usar el período de gracia para pagar la renta.

Si el arrendador viola la ley HB 4213, al dar un aviso de terminación por falta de pago o al solicitar un desalojo por falta de pago de renta que venció entre el 1 de abril y el 30 de septiembre, o al enviar un aviso de terminación sin causa o al presentar un desalojo basado en una terminación sin causa entre el 1

de abril y el 30 de septiembre, o haciendo cualquier otra cosa para interferir con el arrendamiento debido a la falta de pago del inquilino, un inquilino puede presentar una demanda y solicitar una multa de hasta tres meses de renta.

Los avisos del arrendador bajo esta ley deben ser por escrito y entregados según lo requerido por ORS 90.155. Los avisos de los inquilinos pueden ser escritos, orales, de correo de voz o de correo electrónico, pero los inquilinos y los arrendadores deben mantener registros de toda comunicación entre ellos.

2. Desalojos Judiciales

La ley de Oregon establece que los arrendadores no pueden desalojar legalmente a los inquilinos sin acudir primero a los tribunales. Si un arrendador intenta forzar a un inquilino fuera de su hogar sin una orden judicial, el arrendador puede ser responsable de pagar sanciones financieras y puede perder el derecho de desalojar al inquilino.

Los desalojos judiciales se suspendieron temporalmente entre el 1 de abril y el 1 de julio de 2020. Los arrendadores podían presentar casos de desalojo, pero los tribunales pospusieron casi todas las audiencias debido a COVID-19. Después del 1 de julio de 2020, se les permitió a los tribunales comenzar nuevamente los casos de desalojo, siempre y cuando el tribunal pudiera abrir de manera segura. Algunos tribunales han reanudado las audiencias de desalojo, mientras que otros no. Actualmente, diferentes tribunales tienen diferentes reglas y procedimientos para garantizar que todos los que acuden a los tribunales puedan hacerlo de manera segura. Algunos tribunales están procesando estos casos de forma remota, por teléfono o internet; algunos todavía los hacen en persona con distanciamiento social. Si tiene un caso judicial próximo, o planea presentar un caso judicial, debe comunicarse con su tribunal local para averiguar cuáles son sus procedimientos actuales. Puede encontrar información sobre su tribunal local en courts.oregon.gov/courts.

Debido a las circunstancias financieras actuales de Oregon, los tribunales operan con personal reducido. Las reducciones de personal y los cierres de tribunales, además de las audiencias pospuestas, significan que hay una acumulación de casos, incluidos los casos de desalojo. Los tribunales que han reabierto están comenzando a trabajar en sus casos, comenzando por los casos más antiguos. Si un arrendador presenta un caso de desalojo, el arrendador debe anticipar una demora antes de que el tribunal pueda escuchar un nuevo caso, especialmente en los condados con poblaciones más grandes y con más desalojos.

HB 4213 prohíbe que los arrendadores den avisos o presenten desalojos por falta de pago de la renta que allá vencido entre el 1 de abril y el 30 de septiembre de 2020. También prohíbe a los arrendadores dar avisos de terminación sin causa o presentar un desalojo basado en una terminación sin causa. El arrendador tiene permitido presentar una solicitud de desalojo con base en un aviso de terminación por falta de pago emitido antes del 1 de abril, o por renta vencida después del 30 de septiembre. El arrendador también puede obtener y hacer cumplir una sentencia de restitución (devolución del hogar) para que el sheriff desaloje al inquilino basado en la falta de pago de la renta que venció antes del 1 de abril o después del 30 de septiembre.

Además, los arrendadores aún pueden dar avisos de terminación y presentar una solicitud de desalojo por mala conducta del inquilino o violaciones del contrato de arrendamiento, que no sean por el

incumplimiento del pago de la renta. Los desalojos basados en violaciones del contrato de arrendamiento o mala conducta por parte de los inquilinos pueden avanzar, aunque es probable que haya demoras en los condados más poblados. Si un arrendador obtiene un fallo que le permite desalojar a un inquilino, el arrendador puede avanzar con la restitución, incluso hacer que el sheriff no deje pasar al inquilino a la vivienda.

Los inquilinos que buscan representación en casos de desalojo deben comunicarse con su oficina local de los Servicios Legales de Oregon y el Centro de Leyes de Oregon. Los arrendadores que buscan representación deben comunicarse con la Barra de abogados del Estado de Oregon. Además, al final de este manual encontrará una lista de abogados de arrendadores e inquilinos del sector privado.

3. Asistencia de Renta

Para evitar los desalojos basados en renta atrasada que allá vencido durante el 1 de abril y el 30 de septiembre, Oregon ha reservado fondos para ayudar a los inquilinos a pagar la renta atrasada. Estos fondos también se pueden usar para pagar renta futura como para el mes de octubre o los meses siguientes. Estos fondos están siendo distribuidos por agencias locales de acción comunitaria. Puede encontrar una lista de estas agencias, junto con la información de como contactarlas, al final de este manual. Los inquilinos también pueden llamar al 2-1-1 o visitar 211info.org para obtener más información sobre cómo solicitar asistencia para pagar la renta. Los inquilinos no tienen que pagar para solicitar asistencia o llamar al 2-1-1.

Los inquilinos son responsables de solicitar asistencia para la renta. Si el inquilino califica, y si todavía hay fondos disponibles, la asistencia para la renta se pagará directamente al arrendador del inquilino. Los arrendadores pueden alentar a los inquilinos a solicitar asistencia para la renta, pero no pueden exigirlo. En este momento, los arrendadores no pueden solicitar asistencia en nombre de sus inquilinos. Los arrendadores cuyos inquilinos buscan asistencia para la renta deben estar preparados para proporcionar la confirmación de la necesidad de asistencia para la renta como condición para recibir el pago. Algunas agencias pueden requerir que el arrendador proporcione su número de identificación fiscal y/o un formulario IRS W-9 para recibir el pago.

Los inquilinos deben estar preparados para solicitar asistencia para la renta más de una vez, ya que es probable que los fondos vengán en lotes. Si no hay fondos disponibles al mismo tiempo, es posible que haya fondos adicionales disponibles más adelante. Los inquilinos deben seguir aplicando.

No todos los inquilinos calificarán para asistencia de renta. Los inquilinos deben poder demostrar que sus ingresos han sido afectados por COVID-19, o que no pueden trabajar o están en mayor riesgo de desalojo debido a que tienen un mayor riesgo de COVID-19. La mayoría de los condados requieren que los inquilinos tengan ingresos más bajos para calificar para asistencia. Esto incluiría inquilinos que han perdido temporalmente o han tenido sus ingresos reducidos debido a COVID-19. El nivel de ingresos para la elegibilidad dependerá del condado. Si los inquilinos necesitan ayuda para pagar la renta, deben pedir ayuda lo antes posible.

4. Preguntas frecuentes

- ¿Tiene el arrendador permitido avisarle al inquilino que le debe renta?
 - **Si.** Conforme a la nueva ley, el arrendador puede recordarle al inquilino que todavía le debe renta, aunque no puede ser desalojado por no pagar la renta antes del 30 de septiembre. Después del 30 de septiembre, el arrendador puede avisarle al inquilino que todavía debe la renta atrasada y que la renta que se venza a partir del mes de octubre debe pagarse a tiempo. El arrendador también puede enviar un aviso solicitando que el inquilino se comuniquen con el arrendador dentro de los 14 días sobre si el inquilino tiene la intención de utilizar el período de gracia para pagar la renta atrasada antes del 31 de marzo de 2021. Para la renta de octubre y cualquier renta que venga después de octubre, los arrendadores pueden dar los avisos de falta de pago habituales.
- ¿Se le permite al arrendador y al inquilino elaborar un plan de pago para cubrir la renta atrasada?
 - **Si.** El arrendador y el inquilino pueden llegar a un plan de pago acordado, pero no se requiere que el inquilino acepte ningún tipo plan de pago. Solo se requiere que el inquilino le diga al arrendador que planea pagar la renta atrasada durante el período de gracia de seis meses, y que pague toda la renta que se debe antes del 31 de marzo de 2021 o antes.
- ¿Puede el arrendador desalojar a un inquilino por falta de pago después del 1 de octubre de 2020?
 - **Sí,** pero solo por renta que se venció en 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 el desalojo. Pero un arrendador no puede dar un aviso de terminación ni solicitar un desalojo basado en renta vencida durante abril y septiembre de 2020, hasta después del 31 de marzo de 2021.
- ¿Qué pasa si el primer año de un arrendamiento termina durante la moratoria de desalojo? ¿Se le permite al arrendador dar un aviso de terminación sin causa?
 - **Sí,** después del 30 de septiembre. Si el primer año del arrendamiento finaliza (o finalizo) entre el 1 de abril y el 30 de septiembre, el arrendador puede dar un aviso de terminación sin causa antes del 30 de octubre de 2020. Si todos los inquilinos en el hogar ya habían vivido en el hogar por un año antes del 1 de abril de 2020, entonces el arrendador no puede dar un aviso de terminación sin causa a menos que el arrendador o un miembro de la familia inmediata tenga la intención de mudarse, si el arrendador ha vendido el lugar a alguien que planea mudarse en él, si el arrendador vive en la misma propiedad en un dúplex o Unidad de Vivienda Auxiliar (ADU), si el inquilino vive en la misma propiedad

que el arrendador en un dúplex o ADU, o si el arrendador planea demoler o remodelar la propiedad.

- ¿Puede un arrendador dar un aviso de terminación por causa, o presentar un desalojo basado en un aviso de causa?
 - **Si.** La nueva ley solo prohíbe los desalojos por falta de pago de la renta o terminaciones sin causa durante el período de emergencia. El arrendador todavía tiene permitido dar un aviso al inquilino basado en la violación del contrato de arrendamiento o la ley por parte del inquilino.

- ¿Hay recursos para que los inquilinos obtengan ayuda para pagar su renta atrasada?
 - **Si.** Póngase en contacto con su Agencia de Acción Comunitaria local para obtener más información sobre los recursos de pago de renta. Mas adelante encontrara la información de contacto detallada para las agencias de Acción Comunitaria en todo el estado. O llame al 2-1-1 o visite 211info.org

- ¿Hay recursos para los arrendadores que no pueden pagar sus hipotecas?
 - **Si.** Los programas de indulgencia están disponibles bajo la Ley Federal CARES ACT y la ley HB 4204 para arrendadores que poseen propiedades de alquiler con hipotecas respaldadas por el gobierno federal, como las que están respaldadas por Fannie Mae y Freddie Mac. Otros prestamistas están siguiendo estas normas; comuníquese directamente con su prestamista para determinar qué alivio está disponible. Los arrendadores de complejos más grandes y con préstamos titulizados por valores respaldados por hipotecas residenciales (RMBS) o valores respaldados por hipotecas comerciales (CMBS) también deben comunicarse con su prestamista para determinar sus opciones.
 - Para determinar si su hipoteca cuenta con respaldo federal o está sujeta a programas de indulgencia, vaya a:
 - Fannie Mae - <https://www.knowyouroptions.com/loanlookup>
 - Freddie Mac - <https://ww3.freddiemac.com/loanlookup/>
 - Incluso si su hipoteca no está respaldada por el gobierno federal, otros prestamistas deben ofrecer un aplazamiento de los pagos de la hipoteca según la ley estatal hasta el 30 de septiembre de 2020. Puede que también sea elegible para diferir los pagos de la hipoteca, ya que muchos bancos y administradores hipotecarios están promulgando sus propios programas de aplazamiento: llame a su administrador hipotecario para obtener más información. Se pueden encontrar otros recursos sobre las acciones de los bancos en Oregon en: <https://www.oregonbankers.com/coronavirus-response.html>

5. Recursos

Esta sección contiene información de contacto para los siguientes recursos:

- Agencias de acción comunitaria por condado
- Abogados privados de arrendadores/inquilinos
- Oficinas por Condado de los Servicios Legales de Oregon y el Centro de Leyes de Oregon

Agencias de Acción Comunitaria

Los fondos de asistencia para la renta se han distribuido a las agencias locales de acción comunitaria en todo Oregon. Puede encontrar su agencia local enumerada a continuación por condado. Llame a su agencia o visite su sitio web para obtener más información sobre cómo solicitar asistencia para la renta y para obtener información sobre quién es elegible para recibir asistencia. O puede llamar al 2-1-1 o visitar 211info.org

- JACKSON COUNTY
ACCESS
www.accesshelps.org
(541) 779-9020
- JOSEPHINE COUNTY
United Community Action Network
www.ucancap.org
(541) 956-4050
- KLAMATH COUNTY
Klamath/Lake Community Action Services
www.klcas.org
(541) 882-3500

Recursos legales

Los Servicios Legales de Oregon y el Centro de Leyes de Oregon tienen oficinas locales en todo el estado. La ayuda legal está disponible para inquilinos con bajos ingresos. La representación no está disponible para arrendadores. Para encontrar su oficina local y obtener información sobre elegibilidad y horas de admisión, vaya a oregonlawhelp.org//resource/oregon-legal-aid-offices. Al final de este manual encontrará una lista completa de las oficinas de Los Servicios Legales de Oregon y el Centro de Leyes de Oregon con números de teléfono.

JACKSON COUNTY

Center for Non-Profit Legal Services
225 W. Main Street (P.O. Box 1586)
Medford, OR 97501
(541) 779-7291
www.cnpls.org

JOSEPHINE COUNTY

OLC Grants Pass Office
424 NW 6th Street, Suite 102
(P.O. Box 429)

Grants Pass, OR 97528
(541) 476-1058

KLAMATH COUNTY

LASO Klamath Falls Regional Office
832 Klamath Avenue
Klamath Falls, OR 97601
(541) 273-0533, or 1(800) 480-9160

Abogados de inquilinos privados

Esta es una lista de abogados que regularmente representan a arrendadores y/o inquilinos:

- Jane L. Moisan (solo para inquilinos)
971.258.1292
PeoplesLawProject@gmail.com
- David Lawrence
503.295.3651
dlawrencelegal@gmail.com
- Troy Pickard (solo para inquilinos)
503.592.0606
troy@portlanddefender.com
- Scott Staab
503.929.9262
skstaab@yahoo.com
- Ann Witte
503.477.4690
awitteatty@gmail.com
- Harry Ainsworth
503.417.0476
hainsworth03@yahoo.com
- Mark Passannante
503.294.0910
markgpassannante@gmail.com
- Frank Wall
503.223.6066
fwall@ipns.com
- Charles Kovas
503.496.5543
charleskovaslaw@gmail.com
- Brian D. Cox (solo para arrendadores)
541.683.7151
bcox@coxassociates.info
- Michael J. Stout
541.776.2020
mstout@stoutlawllc.com
- Matthew G. Shepard
503.385.0121
atty@mshepardlaw.com
- Warren Allen LLP
(solo para arrendadores)
503.255.8795
contact@warrenallen.com
- Greenspoon Marder LLP (solo para arrendadores)
503.227.2805
<https://www.gmlaw.com/contact-us/>

Suspensión del desalojo debido al COVID-19: Protecciones para arrendatarios en cinco pasos

PASO 1: Conozca sus derechos La Legislatura de Oregon aprobó una ley que no permite que los arrendadores en Oregon hagan lo siguiente hasta el **1.º de octubre**:

1. Dar aviso de terminación por falta de pago de la renta o tarifas adeudadas entre el 1.º de abril y el 30 de septiembre;
2. Dar un aviso de terminación sin causa justificada;
3. Reportar renta o tarifas no pagadas a las agencias de crédito; o
4. Cobrar tarifas por pagar tarde la renta.

Después de que termine la suspensión del desalojo el 1.º de octubre, los arrendatarios tendrán hasta el 31 de marzo de 2021 para ponerse al corriente con cualquier pago de la renta que no hayan hecho entre abril y octubre de 2020. Sin embargo, los arrendadores pueden entregar avisos de terminación o presentar una demanda de desalojo por otras razones, durante y después de la suspensión. Obtenga más información en [OregonLawHelp.org](https://www.oregonlawhelp.org).

PASO 2: Escriba una carta a su arrendador Si cree que podría tener dificultades para pagar la renta, infórmele a su arrendador por escrito y guarde una copia. Muchos programas ayudan a los arrendatarios antes de que se retrasen con los pagos o los ayudan a ponerse al corriente con la renta. Pida ayuda de inmediato.

PASO 3: Busque Ayuda En cuanto usted sepa que ocupa ayuda con su renta, pídale. Usted puede calificar para que le ayuden con su renta, pago de energía, y más. Debido a la gran cantidad de peticiones puede ser que haya una lista de espera para calificar o recibir asistencia.

PASO 4: Contacte una de estas agencias:

- **ACCESS:** 541-414-0308; covid@accesshleps.org
- **Family Nurturing Center:** 541-779-5242; [familynurturingcenter.org](https://www.familynurturingcenter.org)
- **Options for Helping Residents of Ashland (OHRA):** 541-631-1135; [helpingashland.org](https://www.helpingashland.org)
- **St. Vincent de Paul:** 541-772-3828; [stvincentdepaulmedford.info](https://www.stvincentdepaulmedford.info)
- **United Way:** 541-773-5339; [unitedwayofjacksoncounty.org](https://www.unitedwayofjacksoncounty.org)

PASO 5: Prepárese Si no paga la renta del mes de octubre, su arrendador puede darle un aviso de terminación por no pagar la renta de octubre y luego presentar una demanda de desalojo si no paga la renta. También podría recibir un aviso de su arrendador que le indica que debe avisarle en un plazo de 14 días si planea usar el periodo de gracia de seis meses para pagar la renta pendiente. **Usted debe responder y avisarle a su arrendador si planea usar el periodo de gracia.** (Le recomendamos responder por escrito y guardar una copia). [El Centro Legal de Oregon](https://www.oregonlawcenter.org) y la [Alianza Comunitaria de Arrendatarios](https://www.communityallianceoftenants.org) tienen cartas de muestra que usted puede usar para avisarle a su arrendador que planea usar el periodo de gracia. **Si no le avisa a su arrendador, este puede cobrarle una sanción equivalente a la mitad de la renta mensual después del 31 de marzo de 2021.**

Recuerde que a más tardar el 31 de marzo de 2021 tiene que ponerse al corriente con cualquier renta que no haya pagado entre abril y octubre de 2020. Esta información puede ser compleja. Visite los sitios web del [Centro Legal de Oregon \(The Oregon Law Center\)](https://www.oregonlawcenter.org) y la [Alianza Comunitaria de Arrendatarios \(Community Alliance of Tenants\)](https://www.communityallianceoftenants.org) para obtener información más detallada.

Cuídese Estos son tiempos difíciles y el estrés continuo puede afectar su sueño, salud mental y relaciones. [211](https://www.oregonlawcenter.org) proporciona recursos y la [Alianza Nacional de Salud Mental de Oregon \(National Alliance on Mental Illness Oregon\)](https://www.nationalallianceonmentalillness.org) tiene una línea de ayuda de salud mental gratuita para brindar apoyo.