

Preguntas frecuentes sobre la suspensión del desalojo en Oregon

Suspensión de los desalojos residenciales en Oregon debido a falta de pago de la renta o de las terminaciones sin causa justificada del arrendatario, y creación de un periodo de gracia de seis meses para pagar. Consulte las preguntas frecuentes en esta página.

Última actualización: 29 de septiembre de 2020, para reflejar que la suspensión estatal se ha ampliado hasta el 31 diciembre de 2020.

¿Qué son la orden ejecutiva 20-13, la Iniciativa de Ley 4213 de la Cámara de Representantes (HB, por sus siglas en inglés) y la orden ejecutiva 20-56?

La orden ejecutiva 20-13 de la gobernadora creó una suspensión temporal en todo el estado de ciertos desalojos y terminaciones de los contratos de arrendamiento en respuesta a la pandemia del COVID-19. Esta orden se firmó el 1.º de abril de 2020 y estuvo en vigencia hasta el 30 de junio de 2020.

Revise la [orden ejecutiva 20-13](#).

Los legisladores de Oregon aprobaron la Iniciativa de Ley 4213 de la Cámara de Representantes el 26 de junio. Esta ley amplió la suspensión del desalojo hasta el 30 de septiembre de 2020 y creó un periodo de seis meses en el cual los arrendatarios pueden pagar lo que deben. También aclaró el proceso que los arrendadores deben seguir para enviar un aviso de saldo pendiente, ofrecer planes de pago y usar otros tipos de terminaciones sin una causa relacionada con los arrendatarios.

Revise la [Iniciativa de Ley 4213 de la Cámara de Representantes](#).

La gobernadora Brown emitió una segunda orden ejecutiva relacionada con la suspensión del desalojo para los arrendatarios residenciales. La orden ejecutiva 20-56 crea otra suspensión del desalojo para el periodo que va del 30 de septiembre de 2020 al 31 de diciembre de 2020. Les prohíbe a los arrendadores enviar avisos de terminación debido a la falta de pago y la mayoría de las terminaciones sin causa hasta el 31 de diciembre de 2020. Esta orden se firmó el 28 de septiembre de 2020.

Revise la [orden ejecutiva 20-56](#).

¿Cuánto tiempo durará la suspensión?

La suspensión sigue vigente **hasta el 31 de diciembre de 2020**. Los arrendatarios tendrán hasta el 31 de marzo de 2021 para pagar cualquier renta adeudada u otros cargos acumulados entre el 1.º de abril y el 30 de septiembre de 2020.

Las rentas u otros cargos acumulados entre el 1.º de octubre de 2020 y el 8 de enero de 2021 pueden aplazarse para [los residentes del Condado de Multnomah bajo la ordenanza del condado](#).

Los arrendatarios que viven fuera del Condado de Multnomah están protegidos contra el desalojo por falta de pago del 1.º de octubre al 31 de diciembre de 2020 a través de la orden ejecutiva 20-56, pero no tienen un periodo de gracia para pagar estas rentas en este momento.

¿Qué circunstancias califican para aplazar la renta?

La suspensión y los aplazamientos aplican a todas las propiedades residenciales de alquiler en Oregon. Todas las rentas y cargos acumulados durante las fechas de vigencia de la orden ejecutiva 20-13 y el periodo de emergencia de la HB 4213 (del 1.º de abril al 30 de septiembre de 2020) pueden reunir los requisitos para un aplazamiento.

Los arrendatarios no necesitan proporcionar documentación de dificultades económicas.

Las rentas u otros cargos acumulados entre el 1.º de octubre de 2020 y el 8 de enero de 2021 pueden aplazarse para [los residentes del Condado de Multnomah bajo la ordenanza del condado](#).

Si soy un arrendatario y no puedo pagar mi renta, ¿qué necesito hacer?

Ninguna disposición dentro de la HB 4213 libera a los arrendatarios de la obligación de pagar la renta. **Si usted es un arrendatario con rentas acumuladas, debe asegurarse de pagarle a su arrendador los cargos acumulados entre el 1.º de abril y el 30 de septiembre de 2020 antes del 31 de marzo de 2021.** Su arrendador no puede cobrarle tarifas por pago tardío o dar término a su arrendamiento antes de esta fecha. Un plan de pago estructurado ofrecido por un arrendador es voluntario.

Si, después del 30 de septiembre de 2020, un arrendador le envía a un arrendatario un aviso de que debe pagar el saldo pendiente, el **arrendatario debe avisarle al arrendador, a más tardar en la fecha que aparece en el aviso, que va a usar el periodo de seis meses para pagar lo adeudado.** El arrendatario puede avisarle al arrendador **por correo postal o correo electrónico.** Si el arrendatario no le avisa a su arrendador que utilizará el periodo de pago, esto puede resultar en una sanción equivalente a la mitad de un mes de renta.

Después del 30 de septiembre de 2020, los arrendatarios de Oregon siguen estando protegidos en contra del desalojo por falta de pago hasta finales de año. Sin embargo, no hay un periodo de gracia estatal en este momento para pagar los cargos acumulados después de que el periodo de emergencia termine el 31 de diciembre de 2020.

Los arrendatarios en el [Condado de Multnomah pueden solicitar un aplazamiento bajo la ordenanza del condado](#).

¿Qué tipo de documentación necesita un arrendatario para reclamar un aplazamiento de la renta debido al COVID-19?

Previamente, los arrendatarios de Portland y del Condado de Multnomah debían proporcionar documentación a sus arrendadores.

Bajo todas las suspensiones estatales de desalojo, no se requiere documentación de pérdida de ingresos.

Legal Aid Services of Oregon ha creado un folleto informativo que incluye una guía para ayudar a los arrendatarios a entender qué se requiere de ellos. Esta guía incluye una carta útil de muestra que los arrendatarios pueden usar para comunicarse con sus arrendadores.

[Descargue el archivo PDF "Informational Flyer by Legal Aid Services of Oregon" \(Folleto informativo por Legal Aid Services of Oregon\)](#) (186.83 Kb)

¿Aplazar la renta afectará la puntuación de crédito y el historial de arrendamiento de un arrendatario?

La HB 4213 y la orden ejecutiva 20-56 prohíben a los arrendadores reportar un saldo de falta de pago de los arrendatarios como moroso a las agencias de informes crediticios del consumidor.

¿Se perdona la renta durante este periodo?

Ninguna disposición en la suspensión libera a los arrendatarios de la responsabilidad por la renta no pagada. Sin embargo, los arrendadores no tienen permitido obtener un desalojo por falta de pago de la renta durante el periodo de emergencia (hasta el 31 de diciembre de 2020) o un desalojo por falta de pago de las rentas aplazadas (del 1.º de abril al 30 de septiembre) durante el periodo de gracia de seis meses para pagar.

¿Están incluidos los servicios públicos en este aplazamiento?

Si el arrendatario paga cualquier otra tarifa, servicio o cargo por servicios públicos directamente al arrendador (no directamente a un tercer proveedor), dichas tarifas y cargos califican para un aplazamiento bajo esta suspensión. El proceso de aplazamiento y los plazos de pago son los mismos que los de la renta.

Si un arrendatario paga tarifas, servicios o cargos por servicios públicos directamente a un tercer proveedor y no puede realizar dichos pagos debido a una pérdida sustancial de ingresos relacionada con el COVID-19, le recomendamos que se comunique directamente con esos proveedores de servicios para hablar sobre las opciones. Encuentre información adicional a continuación.

¿Protege la suspensión a los residentes contra las interrupciones de servicios públicos por falta de pago?

La suspensión no protege directamente a los residentes contra las interrupciones de servicios públicos por falta de pago. Sin embargo, la Oficina de Aguas de Portland declaró que no desconectará el servicio de agua por falta de pago de las facturas de alcantarillado, aguas pluviales y agua durante la declaración de emergencia. Asimismo, Pacific Power, Portland General Electric (PGE) y Northwest Natural han suspendido temporalmente las desconexiones de servicio por falta de pago y ampliarán sus servicios sin tarifas por pago tardío.

¿Necesita un arrendatario pagar el adeudo de rentas atrasadas u otros cargos?

A menos que sean elegibles para el aplazamiento bajo la ordenanza del Condado de Multnomah o se modifiquen las órdenes ejecutivas actuales, los plazos estatales para los pagos son los siguientes:

- **Los pagos pendientes acumulados entre 1.º de octubre y el 31 de diciembre de 2020 deben pagarse a más tardar el 1.º de enero de 2021.**
- **Los pagos pendientes acumulados entre el 1.º de abril y el 30 de septiembre de 2020 deben pagarse a más tardar el 31 de marzo de 2021.**

¿Se pueden cobrar tarifas por pago tardío en el adeudo de rentas atrasadas?

No se puede cobrar o recolectar ninguna tarifa por pago tardío para la rentas o cargos aplazados durante las fechas vigentes de las suspensiones (del 1.º de abril al 31 de diciembre de 2020).

¿Deben los arrendatarios firmar un plan de pago o un pagaré?

Un arrendador puede ofrecer voluntariamente un plan de pago para el saldo pendiente, pero el aviso debe especificar que el plan de pago es voluntario. Un arrendatario no tiene ninguna obligación de participar en dicho acuerdo.

Como arrendador, ¿no estará renunciando a mis derechos de terminación si acepto pagos parciales de renta?

A muchos arrendadores les preocupan las implicaciones legales de aceptar pagos parciales de renta bajo circunstancias normales. El ORS 90.412 no aplica a los arrendadores que acepten pagos parciales de renta, de acuerdo con la HB 4213.

¿Qué tipo de aviso puede enviar un arrendador a un arrendatario con respecto a su saldo pendiente?

Durante el periodo de emergencia, un arrendador puede entregarle un aviso por escrito a un arrendatario en el que indique que el arrendatario continúa debiendo cualquier renta atrasada. **El aviso también debe incluir una declaración de que el desalojo por falta de pago no está permitido antes del 31 de diciembre de 2020.**

Después del periodo de emergencia, un arrendador puede entregar un aviso opcional por escrito al arrendatario con un saldo pendiente solo si dicho aviso incluye todo lo siguiente:

1. La fecha en la que el periodo de emergencia terminó;
2. Que si las rentas y otros pagos con plazos que vencen después del periodo de emergencia no se pagan a tiempo, el arrendador puede dar término al arrendamiento;
3. Que el saldo pendiente acumulado durante el periodo de emergencia todavía se adeuda y que debe pagarse;
4. Que el arrendatario no deberá pagar una tarifa por pago tardío del saldo no pagado;
5. Que el arrendatario tiene derecho a un periodo de gracia de seis meses para pagar el saldo pendiente que termina el 31 de marzo de 2021;
6. Que dentro de la fecha especificada que aparece en el aviso entregado, la cual no supera los 14 días posteriores a la entrega del aviso, el arrendatario debe pagar el saldo no pagado o avisarle al arrendador que tiene la intención de pagar el saldo no pagado al final del periodo de gracia de seis meses, el cual termina el 31 de marzo de 2021.
7. Que si el arrendatario no le entrega un aviso al arrendador acerca de la utilización del periodo de gracia, esto puede resultar en una sanción.
8. Que las rentas y otros cargos o tarifas con fechas de pago después del periodo de emergencia deben pagarse de la forma usual o el arrendador puede dar término al arrendamiento.

¿Tiene el arrendatario que avisarle al arrendador que tiene la intención de usar el periodo de seis meses para pagar el saldo pendiente?

Si un arrendador envía un aviso después del periodo de emergencia al arrendatario sobre el saldo pendiente, debe incluir información sobre el periodo de pago y una fecha en la que el arrendatario debe responder para informar sobre su intención de usar dicho periodo. Esta fecha debe ser un mínimo de 14 días a partir de la fecha del aviso. En este caso, el arrendatario debe informarle al arrendador sobre su intención de usar el periodo de pago o podría recibir una sanción.

Si no se le avisa al arrendador sobre la intención de usar el periodo de pago a más tardar en la fecha especificada, esto le permite al arrendador recuperar daños equivalentes al 50 por ciento de un mes de renta, después del periodo de pago.

¿Habrá alivio económico para los inquilinos y propietarios de viviendas una vez que termine la suspensión y el periodo de gracia de seis meses de los pagos atrasados inicie?

La ciudad y el condado están tomando estos pasos inmediatos para mantener a las personas en sus viviendas en medio de este brote para limitar la propagación de la enfermedad. Están evaluando todas las opciones para brindar asistencia a los inquilinos y propietarios de viviendas una vez que termine la suspensión. Seguiremos publicando información sobre las opciones de alivio y asistencia conforme la información esté disponible.

Además de las protecciones proporcionadas dentro de la HB 4213 para los arrendatarios de las propiedades de alquiler, la legislatura de Oregon también aprobó la [HB 4204](#) para proporcionar protecciones a las personas que tienen una hipoteca. Si usted tiene una hipoteca y está teniendo dificultades para realizar los pagos, debido a una disminución en el ingreso por alquiler u otro motivo, le recomendamos que se comunique con su prestamista. A continuación incluimos información resumida sobre la HB 4204:

- *Durante el periodo de emergencia (del 8 de marzo al 31 de diciembre de 2020), un prestamista no puede tratar una falta de pago como un impago si durante el periodo de emergencia, el prestatario le ha informado al prestamista que no podrá hacer los pagos.*
- *Si la propiedad del prestatario tiene cuatro unidades de vivienda o menos, debe avisarle a su prestamista que no podrá realizar los pagos como resultado de una pérdida de ingresos debido a la pandemia del COVID-19.*
- *Los pagos aplazados de hipotecas deben permitir la opción de que el prestatario pague la cantidad aplazada al final del término del préstamo.*

Les recomendamos a todos los propietarios de vivienda que están experimentando dificultades económicas debido al COVID-19 que llamen a su administrador de préstamo para hablar sobre todas sus opciones.

¿Habrá alivio o apoyo económico disponible para los arrendadores que no reciban pagos de alquiler de sus arrendatarios?

Entendemos que los arrendadores dependen de la renta de sus arrendatarios para pagar sus hipotecas, impuestos prediales y reparaciones de sus propiedades. La ciudad y el Condado de Multnomah están evaluando todas las opciones para brindar asistencia a los arrendadores durante y después de la suspensión.

La Ciudad de Portland y el Condado de Multnomah han aplazado los pagos de impuestos de los ingresos comerciales de 2019, incluyendo la tarifa del Programa de Renta Residencial.

Además de las protecciones proporcionadas dentro de la HB 4213 para los arrendatarios de las propiedades de alquiler, la legislatura de Oregon también aprobó la [HB 4204](#) para proporcionar protecciones a las personas que tienen una hipoteca. Si usted tiene una hipoteca y está teniendo dificultades para realizar los pagos, debido a una disminución en el ingreso por alquiler u otro

motivo, le recomendamos que se comuniquen con su prestamista. A continuación incluimos información resumida sobre la HB 4204:

- *Durante el periodo de emergencia (del 8 de marzo al 31 de diciembre de 2020), un prestamista no puede tratar una falta de pago como un impago si durante el periodo de emergencia, el prestatario le ha informado al prestamista que no podrá hacer los pagos.*
- *Si la propiedad del prestatario tiene cuatro unidades de vivienda o menos, debe avisarle a su prestamista que no podrá realizar los pagos como resultado de una pérdida de ingresos debido a la pandemia del COVID-19.*
- *Los pagos aplazados de hipotecas deben permitir la opción de que el prestatario pague la cantidad aplazada al final del término del préstamo.*
- *Si la propiedad del prestatario es una propiedad comercial o residencial con más de cuatro unidades de vivienda, debe avisarle a su prestamista que no podrá realizar los pagos como resultado de una pérdida de ingresos debido a la pandemia del COVID-19, enviar documentación de la pérdida de ingresos y divulgar cualquier fondo federal de alivio que haya recibido.*
- *Adicionalmente, si el prestatario tiene una propiedad multifamiliar con una hipoteca respaldada federalmente, puede reunir los requisitos para otras opciones que la Agencia Federal de Financiamiento de Vivienda acaba de anunciar (algunas de estas protecciones para los arrendatarios coinciden con las de Oregon):*
<https://www.fhfa.gov/Media/PublicAffairs/Pages/FHFA-Provides-Tenant-Protections.aspx>

Les recomendamos a todos los propietarios de vivienda que están experimentando dificultades económicas debido al COVID-19 que llamen a su administrador de préstamo para hablar sobre todas sus opciones.

¿Qué pasa con los desalojos por causas no relacionadas con la falta de pago de la renta?

La suspensión aplica a las terminaciones relacionadas con la falta de pago de la renta o la mayoría de las terminaciones sin causa bajo el ORS 90.427. *No aplica* a los desalojos por cualquier otro motivo legal.

Para ver más detalles sobre las terminaciones sin causa justificada con base en los arrendatarios, consulte la siguiente pregunta.

¿Qué pasa con las terminaciones sin causa o las terminaciones con un motivo calificable del arrendador?

Con la Ley 4213 de la Cámara de Representantes, el estado de Oregon les ha prohibido a los arrendadores generar un aviso de terminación sin causa. Esto se define como un aviso entregado por un arrendador bajo los ORS 90.427 (3)(b), (4)(b) o (c), (5)(a) al (c), o (8)(a)(B) o (b)(B). Para los arrendadores y arrendatarios que viven dentro del Condado de Multnomah, estas restricciones se han ampliado bajo [una suspensión separada del condado](#).

Bajo la nueva orden ejecutiva, los arrendadores pueden emitir una terminación bajo el ORS 90.427(5)(c) si se encuentran fuera de la Ciudad de Portland y/o del Condado de Multnomah. Otras restricciones relacionadas con las terminaciones sin causa permanecen vigentes hasta el 31 de diciembre de 2020.

¿Se verán afectados los desalojos relacionados con las ejecuciones hipotecarias?

Sí. Bajo la HB 4204, los tribunales no pueden procesar casos relacionados con el impago de la hipoteca durante el periodo de emergencia.

¿Qué pasa si el arrendador no cumple con lo anterior?

Si un arrendador viola la suspensión de desalojo residencial en la HB 4213, un arrendatario puede obtener medidas cautelares para recuperar la posesión o abordar cualquier otra infracción y puede recibir del arrendador una cantidad de hasta tres meses de renta periódica, además de cualquier daño real.

Si cualquier persona, empresa o entidad está en violación de la orden ejecutiva 20-56, puede estar sujeta a las sanciones descritas en el ORS 401.990, además de cualquier otro derecho privado de acción u otro mecanismo de cumplimiento que pueda existir en un estatuto o ley común, o bajo la ley federal.
