

# Preguntas frecuentes sobre la moratoria para desalojos de Oregon

[portland.gov/phb/rental-services/helpdesk/oregon-eviction-moratorium-faq](http://portland.gov/phb/rental-services/helpdesk/oregon-eviction-moratorium-faq)

Moratoria para desalojos residenciales de Oregon a raíz de un incumplimiento del pago de la renta o rescisiones contractuales sin causa justificada por parte del inquilino. La siguiente información rige en todo el estado. Consulte las Preguntas frecuentes en esta página.

Actualización más reciente el 1.º de febrero de 2021

En las Preguntas frecuentes, también se abordan las protecciones que son exclusivas de los contratos de arrendamiento de vivienda de la Ciudad de Portland o del Condado de Multnomah. Se incluye información sobre la necesidad de que un inquilino realice una declaración por escrito de las dificultades económicas que tenga para recibir protección en caso de desalojo por incumplimiento del pago de la renta.

Descargue el formulario de la declaración

- [Declaración de dificultades económicas y aviso de protección ante el desalojo](http://www.courts.oregon.gov/forms/Documents/FED-NoticeProtectionDeclHardship.pdf) (Estado de Oregon) [www.courts.oregon.gov/forms/Documents/FED-NoticeProtectionDeclHardship.pdf](http://www.courts.oregon.gov/forms/Documents/FED-NoticeProtectionDeclHardship.pdf)

Versiones traducidas

- [Español](#)
- [По-русски \(ruso\)](#)
- [Tiếng Việt \(vietnamita\)](#)
- [繁體中文 \(chino tradicional\)](#)
- [한국어 \(coreano\)](#)

## ¿Qué amparos relacionados con las protecciones habitacionales se han promulgado durante la pandemia de COVID-19?

Desde que comenzó la pandemia de COVID-19 en marzo de 2020, el estado y los gobiernos locales han tomado diversas medidas de emergencia para proteger a los inquilinos de desalojos durante esta época de emergencia. Todas estas medidas, salvo el HB 4401, han caducado, o bien, se han rescindido. La lista a continuación describe las medidas de emergencia que se tomaron ya sea a nivel local o estatal desde el 1.º de abril de 2020 hasta la actualidad.

Los legisladores de Oregon aprobaron el Proyecto de Ley de la Cámara de Representantes 4401 (“HB 4401”) el 21 de diciembre de 2020. Este Proyecto de Ley extendía el período de emergencia del HB 4213 hasta el 31 de diciembre de 2020 y extendía el plazo de la moratoria para desalojos en determinadas circunstancias hasta el 30 de junio de 2021. El Proyecto de Ley también creaba un Fondo de Compensación para Propietarios y asignaba dinero para asistencia con la renta para inquilinos.

Revise el [Proyecto de Ley de la Cámara de Representantes 4401](#).

*Las siguientes protecciones han caducado o se han rescindido, pero se encuentran disponibles como referencia aquí:*

- La Ordenanza 1287 del Condado de Multnomah se adoptó el 24 de septiembre de 2020 para proteger a los inquilinos de dicho condado. Esta Ordenanza establecía algunas protecciones adicionales que complementaban el Proyecto de Ley de la Cámara de Representantes 4213 y 4401. Se rescindió el 1.º de febrero de 2021.

[Descargue el archivo PDF de la Ordenanza 1287 del Condado de Multnomah](#) (722.77 Kb)

La Ciudad de Portland adoptó la Ordenanza 190156 para ampliar la moratoria para desalojos del Condado de Multnomah a todas las áreas de la ciudad, incluidas aquellas dentro de los límites legales de Portland, pero que se encuentran fuera del Condado de Multnomah. Esta ordenanza caducó el 1.º de febrero de 2021.

[Ordenanza 190156 de la Ciudad de Portland](#)

El 28 de septiembre de 2020, la Gobernadora Brown firmó la Orden Ejecutiva n.º 20-56 que prorrogaba la moratoria estatal hasta el 31 de diciembre de 2020. Esta Orden Ejecutiva no estableció un nuevo período de gracia de cancelación de pagos para la renta acumulada entre el 1.º de octubre y el 31 de diciembre de 2020.

Revise la [Orden Ejecutiva 20-56](#).

Los legisladores de Oregon aprobaron el Proyecto de Ley de la Cámara de Representantes 4213 (“HB 4213”) el 26 de junio de 2020. Este Proyecto de Ley prorrogó la moratoria para desalojos hasta el 30 de septiembre de 2020 y creó un período de pago de seis meses para las rentas diferidas y demás cargos. También brindó aclaraciones respecto del proceso que deben seguir los propietarios es para enviar un aviso de saldo pendiente de pago, ofrecer planes de pago y aplicar otros tipos de rescisiones sin causa justificada del inquilino.

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

La Orden Ejecutiva 20-13 de la Gobernadora estableció una moratoria temporal estatal respecto de determinados desalojos y rescisiones de los contratos de la renta y los acuerdos de arrendamiento en respuesta a la pandemia de COVID-19. Dicha 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](#).

## ¿Durante cuánto tiempo se ofrecerá la moratoria?

La moratoria de la Ciudad de Portland y del Condado de Multnomah, por la cual se establecían protecciones adicionales, finalizó el 1.º de febrero de 2021.

Los avisos de rescisión de la moratoria estatal sin causa justificada caducarán el 30 de junio de 2021. Las moratorias estatales correspondientes a rescisiones por incumplimiento del pago de la renta finalizaron el 31 de diciembre de 2020, a menos que el inquilino presente al propietario de la vivienda una declaración por escrito de dificultades económicas que atraviesa. Si un inquilino presenta una declaración por escrito que explique sus dificultades económicas, el plazo de la moratoria estatal por incumplimiento del pago de la renta se extenderá para tal inquilino hasta el 30 de junio de 2021.

El inquilino que se haya visto afectado en su economía durante el estado de emergencia debe presentar una [declaración por escrito de dificultades económicas](#) al propietario para recibir el mayor grado de protección durante este período.

**En el caso de los inquilinos que presenten al propietario una declaración por escrito:** Los inquilinos se encuentran protegidos de la rescisión por incumplimiento del pago de la renta hasta el 30 de junio de 2021. Los inquilinos también tendrán hasta el 1.º de julio de 2021 para saldar el pago de toda renta u otro cargo que se haya acumulado entre el 1.º de abril de 2020 y el 30 de junio de 2021. Los inquilinos deberán comenzar a pagar la renta mensual según los términos del contrato de renta el 1.º de julio de 2021.

**En el caso de los inquilinos que no presenten al propietario una declaración por escrito:** Los inquilinos se encuentran protegidos de la rescisión por incumplimiento del pago de la renta que se haya diferido entre el 1.º de abril y el 31 de diciembre de 2020 hasta el 1.º de marzo de 2021. Los inquilinos deberán pagar toda renta u otro cargo diferido antes del 31.º de marzo de 2021. Los inquilinos de la Ciudad de Portland o del Condado de Multnomah deben comenzar a pagar la renta mensual según los términos de contrato de renta el 1.º de febrero de 2021. Los inquilinos que se encuentren fuera de la Ciudad de Portland o del Condado de Multnomah deben comenzar a pagar la renta mensual según los términos de contrato de renta el 1.º de enero de 2021. Ante el incumplimiento del pago de la renta mensual, el inquilino puede recibir un aviso de rescisión por incumplimiento del pago de la renta de ese mes.

## ¿Qué debo hacer si soy inquilino y no puedo pagar mi renta?

Toda renta y demás cargos que un inquilino no haya podido pagar entre el 1.º de abril y el 31 de diciembre de 2020 reunirán los requisitos para recibir un diferimiento del pago. No es necesario que los inquilinos proporcionen ningún tipo de documentación de dificultades económicas al propietario para diferir la renta u otros cargos que se hayan acumulado durante este período.

A los fines de diferir la renta y otros cargos que se hayan acumulado entre el 1.º de enero y el 30 de junio de 2021, el inquilino debe presentar una [declaración por escrito de dificultades económicas](#) al propietario. La declaración por escrito requiere que el inquilino declare que ha experimentado dificultades económicas el 16 de marzo de 2020, o después de esta fecha, por uno de los siguientes motivos:

- Pérdida de ingreso del grupo familiar.
- Pérdida de trabajo o salario.
- Aumento de los gastos médicos.
- Aumento de las responsabilidades de cuidado infantil o las responsabilidades de cuidado de una persona con una discapacidad o bien un adulto mayor o una persona lesionada o enferma.
- Aumento de los costos de cuidado infantil o del cuidado de una persona con una discapacidad o bien de un adulto mayor o una persona lesionada o enferma.
- Otras circunstancias que hayan reducido los ingresos o aumentado los gastos.

La declaración por escrito debe proporcionarse al propietario del inquilino de un modo razonable, por ejemplo, por correo de primera clase o bien enviando una copia o una fotografía de la declaración por mensaje de texto o por mensaje de correo electrónico.

## ¿Es posible que el diferimiento de la renta afecte negativamente el puntaje crediticio y el historial de renta del inquilino?

El HB 4213 prohíbe que un propietario informe la mora del saldo impago de un inquilino desde el 1.º de abril hasta el 31 de diciembre de 2020 a toda agencia de informes crediticios del consumidor hasta el 1.º de abril de 2021.

Si un inquilino presenta una [declaración por escrito de dificultades económicas](#) al propietario, el HB 4401 también prohíbe que el propietario informe la mora del saldo impago del inquilino que se haya acumulado entre el 1.º de enero y el 30 de junio de 2021 hasta el 1.º de julio de 2021.

## ¿Cuándo debe pagar el inquilino la renta o los demás cargos que hayan caducado?

Ningún aspecto de la moratoria libera a los inquilinos de la obligación de saldar el pago de la renta impaga. El momento en el que el inquilino deberá pagar la renta u otros cargos caducados depende de si el inquilino ha presentado una [declaración por escrito de dificultades económicas](#) al propietario.

**En el caso de los inquilinos que presenten al propietario una declaración por escrito:** Los inquilinos tendrán hasta el 1.º de julio de 2021 para saldar el pago de toda renta u otro cargo que se haya acumulado entre el 1.º de abril de 2020 y el 30 de junio de 2021. Los inquilinos deberán comenzar a pagar la renta mensual según los términos del contrato de renta el 1.º de julio de 2021.

**En el caso de los inquilinos que no presenten al propietario una declaración por escrito:** Los inquilinos tendrán hasta el 30 de marzo de 2021 para saldar el pago de toda renta u otro cargo que se haya acumulado entre el 1.º de abril y el 31 de diciembre de 2020. Los inquilinos de la Ciudad de Portland o del Condado de Multnomah deben comenzar a pagar la renta mensual según los términos de contrato de renta el 1.º de febrero de 2021. Los inquilinos que se encuentren fuera de la Ciudad de Portland o del Condado de Multnomah deben comenzar a pagar la renta mensual según los términos de contrato de renta el 1.º de enero de 2021.

## ¿Pueden cobrarse una penalización por mora con la renta que ya caducó?

No se impondrá ni cobrará ninguna penalización por mora con la renta que se difirió entre el 1.º de abril y el 31 de diciembre de 2020.

Si un inquilino presenta una [declaración por escrito de dificultades económicas](#) al propietario, el HB 4401 prohíbe que el propietario imponga una penalización por mora respecto de la renta diferida entre el 1.º de enero y el 30 de junio de 2021.

## ¿Qué tipo de aviso puede enviar el propietario al inquilino con respecto al saldo impago?

El tipo de aviso que el propietario puede enviar al inquilino con respecto al saldo impago depende de si el inquilino ha presentado o no una [declaración por escrito de dificultades económicas](#) al propietario.

**Si el inquilino no ha presentado una declaración por escrito de dificultades económicas:** Antes del 30 de junio de 2021, el propietario puede proporcionar un aviso por escrito al inquilino en el que se indique que este sigue adeudando renta que ha caducado. El aviso también debe incluir una declaración que indique que el desalojo por incumplimiento del pago de la renta, los cargos u otros costos no está permitido antes del 30 de junio de 2021.

**Si el inquilino no ha presentado una declaración por escrito de dificultades económicas:** Antes del 31 de marzo de 2021, el propietario puede entregar un aviso por escrito al inquilino que:

- a. Manifieste que el inquilino sigue adeudado una renta impaga.
- b. Incluya una declaración que indique que el desalojo por incumplimiento del pago de la renta, los cargos u otros costos acumulados entre el 1.º de abril y el 31 de diciembre de 2020 no está permitido antes del 31 de marzo de 2021.
- c. Incluya una copia de la declaración por escrito de dificultades económicas para que el inquilino complete y envíe de regreso al propietario.

Además del aviso por escrito con respecto al saldo impago del inquilino, el propietario puede ofrecer al inquilino un plan de pago voluntario correspondiente a todo saldo pendiente de pago. El aviso debe indicar que el plan de pago es de carácter voluntario. El inquilino no tiene obligación alguna de aceptar un plan de pago.

## ¿De qué manera la moratoria afecta a los servicios públicos?

Si el inquilino paga todos los demás cargos, servicios o tarifas por servicios públicos directamente al propietario (no directamente a un proveedor externo), dichos costos y cargos reúnen los requisitos para su diferimiento en virtud de la presente moratoria. El proceso de diferimiento y los plazos de pago son los mismos que los correspondientes a la renta.

Si un inquilino paga cargos, servicios o tarifas por servicios públicos directamente a un proveedor externo y no puede efectuar dichos pagos a raíz de una pérdida considerable de ingresos relacionada con COVID-19, le recomendamos al inquilino que se comunique directamente con los proveedores de servicio para analizar las opciones. Consulte la información adicional que aparece a continuación.

La moratoria no protege directamente a los residentes de interrupciones en los servicios públicos por la falta de pago. No obstante, el Departamento de Agua de Portland indicó que no desconectará el servicio de agua por incumplimiento del pago de facturas de servicios de cloacas, desagües pluviales y suministro de agua durante la declaración de emergencia. Del mismo modo, Pacific Power, Portland General Electric (PGE) y Northwest Natural han suspendido de manera temporal las desconexiones de servicio por incumplimiento del pago y extenderán los servicios sin penalizaciones por mora.

## ¿Qué otros tipos de avisos de rescisión, además de los avisos de incumplimiento del pago de la renta, se encuentran prohibidos en virtud de la moratoria?

La moratoria se aplica a las rescisiones relacionadas con el incumplimiento del pago de la renta y algunas rescisiones sin causa justificada en virtud de los ORS 90.427. Todos los propietarios tienen prohibido rescindir un contrato de arrendamiento sin causa alguna según los ORS 90.427(3) y (4) hasta el 30 de junio de 2021.

A partir del 1.º de febrero de 2021, el propietario puede entregar al inquilino un aviso de rescisión por cualquiera de los cuatro motivos calificados que corresponden al propietario descritos en los ORS 90.427(5). No obstante, antes de la promulgación del HB 4401, las distintas medidas de emergencia ofrecían a los inquilinos distintos niveles de protecciones de rescisión por un motivo calificado de un propietario. La legitimidad de un aviso de rescisión por un motivo calificado del propietario al momento en que se proporcionó al inquilino depende del lugar en el que vivía el inquilino cuando se brindó el aviso.

### *En el caso de los inquilinos de la Ciudad de Portland o del Condado de Multnomah:*

- Del 1.º de abril al 30 de junio de 2020: No se permitió ningún tipo de rescisión por un motivo calificado del propietario.
- Del 30 de junio de 2020 al 1.º de febrero de 2021: Solo se permitieron los avisos de rescisión por un único motivo calificado del propietario. El propietario podía rescindir un contrato de arrendamiento de vivienda si había aceptado una oferta de compra de la vivienda de una persona que tenía la intención de ocuparla como residencia principal. Quedaba prohibido todo otro aviso de rescisión por cualquier otro motivo calificado del propietario.
- Desde el 1.º de febrero de 2021 hasta la actualidad: Está permitido todo aviso legítimo de rescisión por un motivo calificado del propietario.

### *En el caso de los inquilinos que se encuentren fuera de la Ciudad de Portland o del Condado de Multnomah:*

- Del 1.º de abril al 30 de junio de 2020: No se permitió ningún tipo de rescisión por un motivo calificado del propietario.
- Del 30 de junio al 30 de septiembre de 2020: Solo se permitieron los avisos de rescisión por un único motivo calificado del propietario. El propietario podía rescindir un contrato de arrendamiento de vivienda si había aceptado una oferta de compra de la vivienda de

una persona que tenía la intención de ocuparla como residencia principal. Quedaba prohibido todo otro aviso de rescisión por cualquier otro motivo calificado del propietario.

- Del 30 de septiembre al 20 de diciembre de 2020: Solo se permitieron los avisos de rescisión por dos motivos calificados del propietario. El propietario podía rescindir un contrato de arrendamiento de vivienda si había aceptado una oferta de compra de la vivienda de una persona que tenía la intención de ocuparla como residencia principal. El propietario también podía rescindir un contrato de arrendamiento de vivienda si este o un miembro de su familia inmediata tenía la intención de ocupar la vivienda como residencia principal.
- Desde el 20 de diciembre de 2020 hasta la actualidad: Está permitido todo aviso legítimo de rescisión por un motivo calificado del propietario.

Los inquilinos que reciben/recibieron un aviso de rescisión por un motivo calificado del propietario en la Ciudad de Portland pueden tener derecho a recibir Asistencia para la reubicación obligatoria, según la ley estatal y el Código de la Ciudad de Portland. Para obtener más información sobre la Asistencia para la reubicación obligatoria en la Ciudad de Portland, consulte la [Asistencia para la reubicación obligatoria para arrendatarios](#). Los inquilinos que reciben/recibieron un aviso de rescisión por un motivo calificado del propietario fuera de la Ciudad de Portland pueden tener derecho a recibir asistencia para la reubicación según la ley estatal.

La moratoria no se aplica a los desalojos por cualquier otro motivo legítimo.

## ¿Qué sucede si un propietario no cumple con la moratoria para los desalojos?

Si el propietario infringe la moratoria para los desalojos residenciales que consta en el HB 4213 o el HB 4401, el inquilino puede obtener una medida cautelar para recuperar la posesión o bien abordar toda otra infracción, contar con un amparo ante la medida de desalojo y puede recuperar del propietario un monto que puede ascender a la renta periódica de tres meses más todo daño y perjuicio real.

Si el propietario infringió la Ordenanza 1287 del Condado de Multnomah (del 24 de septiembre de 2020 al 1.º de febrero de 2021), el inquilino puede obtener una medida cautelar para recuperar la posesión o bien abordar toda otra infracción y puede recuperar del propietario un monto que puede ascender a la renta periódica de tres meses más todo daño y perjuicio real.



Si una persona, empresa o entidad infringe la Orden Ejecutiva 20-13 (del 1.º de abril al 30 de junio de 2020) o la 20-56 (del 28 de septiembre al 31 de diciembre de 2020), puede ser objeto de las sanciones que se describen en los ORS 401.990 además de todo otro derecho de acción privado o demás mecanismos de aplicación legal que pudiera existir en los estatutos o en el derecho consuetudinario, o bien, en virtud de la ley federal.

## ¿Existe un recurso económico para los inquilinos durante la moratoria?

Mediante el Proyecto de Ley HB 4401, se asignó dinero para la asistencia con la renta de los inquilinos que se aplicaría a todo inquilino y se pagaría directamente al propietario. Esta asistencia para la renta se distribuirá a través de agencias de acción comunitaria y proveedores específicos según aspectos culturales. El inquilino debe ponerse en contacto con [211info](#) para obtener más información sobre cómo obtener acceso a la asistencia económica.

## Como propietario, ¿debo renunciar a mis derechos de rescindir un contrato si acepto pagos parciales de la renta?

A muchos propietarios les preocupan las implicancias legales de aceptar pagos parciales de la renta en circunstancias normales. Las disposiciones de renuncia descritas en los ORS 90.412 no se aplican a un propietario que acepte un pago parcial de la renta en virtud del HB 4213 y 4401.

## ¿Habrá algún recurso para los propietarios cuyos inquilinos no abonen la renta?

En el caso de los años fiscales que comiencen el 1.º de enero de 2020 o después de esa fecha, el Condado de Multnomah ha incrementado la tasa fiscal correspondiente al Impuesto por rentas comerciales de 1.45 % a 2.00 %, ha aumentado la exención de ingresos brutos de menos de \$50,000 a menos de \$100,000 y ha aumentado la deducción máxima por compensación del propietario de \$108,000 a \$127,000.

El HB 4401 creó un [Fondo de compensación para propietarios](#) con el fin de brindarles ayuda con los efectos financieros de la renta diferida. El Fondo estará administrado por los Servicios Comunitarios y de Vivienda de Oregon y permitirá que los propietarios soliciten una compensación por todas las rentas que difieran los inquilinos desde el 1.º de abril de 2020 hasta el momento de la solicitud. La compensación procedente del fondo será el 80 % del total de renta que ha caducado de los inquilinos calificados. Los propietarios que utilicen el Fondo también deben acordar condonar el 20 % restante de la renta impaga adeudada de los inquilinos calificados.

Además, si un propietario posee un préstamo asegurado por la FHA o una hipoteca respaldada por Freddie Mac o Fannie Mae, puede recibir protección de las moratorias federales para ejecuciones hipotecarias. Las hipotecas para familia única aseguradas a través de la Autoridad Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) están sujetas a una moratoria de liquidación hipotecaria hasta el 31 de marzo de 2021. Las hipotecas respaldadas por Freddie Mac y Fannie Mae están sujetas a una moratoria de ejecución hipotecaria hasta el 28 de febrero de 2021.

Además de la asistencia financiera, puede haber un recurso hipotecario de ayuda para los deudores de hipotecas federales y privadas. Para obtener más información sobre recursos hipotecarios de ayuda, consulte [Recurso de ayuda para hipotecas federales y privadas](#).