

Este manual tiene el propósito de proporcionar información legal general. No es asesoramiento legal sobre su caso específico. Si desea asesoramiento sobre su caso, debe comunicarse con un abogado. La información de contacto para los programas de asistencia legal está disponible al final del manual.

MANUAL DEL INQUILINO SOBRE AUMENTOS DEL ALQUILER

¿Su arrendador le ha dicho que le va a aumentar el alquiler? ¿Tiene preguntas sobre una notificación de aumento de alquiler que recibió de parte de su arrendador? Este manual contiene información acerca de las leyes que los arrendadores deben seguir al aumentar el alquiler. Si su arrendador no cumple con la ley, es posible que pueda retrasar el aumento o evitar que su alquiler aumente.

Estas normas se aplican a todo tipo de arrendamientos en Oregón, incluyendo los arrendamientos de casas prefabricadas, casas móviles o casas flotantes.

Es **muy importante** que documente y **mantenga registros** de sus comunicaciones con su arrendador. Si tiene un problema con su vivienda, es mejor no llamar o hablar con el arrendador en persona. En su lugar, *¡hágalo de manera escrita!*

Este paquete contiene la siguiente información:

- Aumentos de alquiler para diferentes tipos de arrendamientos
- Notificaciones sobre aumento del alquiler
- Cantidad máxima de aumento del alquiler
- Consecuencias por infracciones a la cantidad máxima de aumento del alquiler
- Pagos de asistencia de reubicación de la Ciudad de Portland
- Lista de abogados que representan a los inquilinos

Aumentos de alquiler para diferentes tipos de arrendamientos

Existen tres tipos principales de arrendamientos en Oregón: plazo fijo, mes a mes y semana a semana. Si no tiene un contrato de alquiler por escrito que diga qué tipo de arrendamiento tiene, automáticamente tiene un arrendamiento de mes a mes.

Arrendamientos a plazo fijo

- Uno de los tipos de arrendamiento es el arrendamiento a plazo fijo (también conocido como contrato de arrendamiento). Este tipo de arrendamiento continúa por un periodo de tiempo específico. Por ejemplo, un contrato de arrendamiento de un año es un tipo común de arrendamiento a plazo fijo. En general, el arrendador no puede aumentar el alquiler hasta el final del contrato de arrendamiento.
 - Sin embargo, existe una excepción importante para algunos tipos de viviendas subsidiadas o públicas. Para este tipo de viviendas, su arrendador puede aumentar la cantidad de alquiler que usted paga en medio de un contrato de arrendamiento si sus ingresos cambian.

- Una vez que finaliza el plazo fijo, puede suceder uno de tres aspectos:
 - el contrato de arrendamiento puede renovarse por otro plazo;
 - usted puede mudarse; o
 - Si ninguno de estas dos opciones sucede, entonces el contrato de arrendamiento se convierte en un arrendamiento de mes a mes con la misma cantidad de alquiler.
- A menos que viva en una vivienda subsidiada donde el alquiler se basa en sus ingresos, el arrendador solo puede aumentar el alquiler al final de su contrato de arrendamiento o si el contrato de alquiler se ha convertido en un arrendamiento de mes a mes. Cada vez que el arrendador aumenta el alquiler, debe darle al menos 90 días de notificación por escrito antes de la fecha en que su alquiler aumente (a menos que tenga un arrendamiento de semana a semana).

Arrendamientos mes a mes

- Los contratos de alquiler de mes a mes son el tipo más común de arrendamiento en Oregon. En lugar de tener un plazo fijo o un periodo de tiempo, el contrato de alquiler se renueva automáticamente cada mes hasta que el inquilino o el arrendador decidan finalizar el arrendamiento.
 - Después del primer año de arrendamiento de mes a mes, un arrendador no puede terminar el arrendamiento sin proporcionar una razón.
 - Un arrendador puede terminar el arrendamiento en cualquier momento mediante una notificación por escrito con 30 días de anticipación. El arrendador no tiene que proporcionar una razón, no importa cuánto tiempo el inquilino haya vivido allí.
- En un arrendamiento de mes a mes, el arrendador no puede aumentar el alquiler durante el primer año. Después del primer año de arrendamiento, el arrendador puede aumentar el alquiler en cualquier momento —pero el arrendador debe proporcionar un aviso por escrito al menos 90 días antes de que el alquiler aumente— el propietario solo puede aumentar el alquiler una vez al año y hay un límite sobre cuánto puede el arrendador aumentar el alquiler en un año determinado.
- Existen otros requisitos para los aumentos del alquiler que abordaremos aún más en la siguiente sección.

Arrendamientos semana a semana

- El otro tipo de arrendamiento es un arrendamiento de semana a semana. Los arrendamientos de semana a semana son menos comunes y deben cumplir con requisitos específicos.
 - Primero, cada arrendamiento semana a semana debe tener un contrato de arrendamiento **por escrito**. Otros tipos de acuerdos pueden ser verbales, pero esto no puede ocurrir con los arrendamientos semana a semana. Si no hay un acuerdo escrito, entonces no es un arrendamiento de semana a semana.
 - Segundo, el arrendador debe cobrar y recibir el alquiler semanalmente para que sea un arrendamiento de semana a semana.
 - Tercero, el arrendador no puede cobrar ninguna tarifa o depósito de seguridad por un arrendamiento de semana a semana, excepto por el costo de antecedentes penales de un solicitante.
- Un arrendador puede aumentar el alquiler en un arrendamiento de semana a semana en cualquier momento con un aviso por escrito al menos 7 días antes de la fecha en que el alquiler aumentará.

¿Qué tipo de notificación debe proporcionar mi arrendador antes de aumentar el alquiler?

Cada vez que un arrendador desea aumentar el alquiler, debe notificarle al inquilino **por escrito**, en papel. Si su arrendador le comunica que el alquiler estará aumentando de alguna otra manera, tales como una llamada telefónica, un mensaje de texto, un correo electrónico o en persona, no es obligatorio que usted pague el nuevo costo del alquiler.

El arrendador también debe entregarle la notificación por escrito a un inquilino de la manera correcta. Existen tres maneras legales en que un arrendador puede entregar una notificación a un inquilino:

- **Entrega personal.** Si un arrendador le entrega al inquilino un papel con la notificación escrita, esa es una manera legal de entregar la notificación.
- **Por correo postal.** Un arrendador puede enviar una notificación por correo postal, pero debe ser a través de un correo postal regular de primera clase. Si el arrendador envía una notificación por correo postal certificado, esa no es una manera legal de entregar la notificación.
 - Si el arrendador entrega una notificación por correo postal de primera clase, el arrendador debe agregar tres días adicionales al periodo de aviso de 90 días.
- **Por colocación y correo postal.** Si el contrato de arrendamiento por escrito especifica que el arrendador y el inquilino pueden entregar avisos por colocación y correo, entonces el arrendador puede colocar una notificación pegando una copia de la notificación a su puerta y enviándole una copia por correo postal. El arrendador debe hacer ambas cosas.
- Si el arrendador coloca el aviso a su puerta además de enviarlo por correo postal, el arrendador no tiene que agregar tres días adicionales.

Si el arrendador no utiliza una de estas tres maneras de entregar una notificación, el aumento del alquiler no es legalmente válido. Sin embargo, tenga en cuenta que el arrendador puede usar otras maneras de entregar la notificación **además de** una de estas tres maneras. Por ejemplo, el arrendador puede enviarle una notificación por correo electrónico y también por correo postal de primera clase.

¿Qué información debe incluir el arrendador en la notificación de aumento de alquiler?

Una notificación de aumento de alquiler debe realizarse por escrito y a través de un papel. A un arrendador no se le permite utilizar correos electrónicos, mensajes de texto, llamadas telefónicas u otros tipos de notificación para aumentar el alquiler, a menos que el arrendador **también** proporcione una notificación por escrito, en papel.

Para que una notificación de aumento de alquiler sea legal, debe incluir **toda** la siguiente información:

- La cantidad del aumento del alquiler: ¿cuánto alquiler adicional planea cobrar su arrendador?
- La cantidad del nuevo alquiler: ¿cuánto será su alquiler después de que aumente?
- La fecha en que su aumento de alquiler entrará en vigor. Recuerde, dicha fecha debe ser al menos 90 días después de la fecha de la notificación.

Otra información que podría ser necesaria es si se aplican los límites de Oregón sobre los aumentos de alquiler. Si la notificación indica que el arrendador puede aumentar el alquiler más de la cantidad permitida por el límite de aumento de alquiler de Oregón, entonces la notificación debe explicar por qué no se aplica el límite.

¿Cuánto puede el arrendador aumentar mi alquiler?

La ley de Oregon limita la cantidad que un arrendador puede aumentar el alquiler de un inquilino cada año a no más del 10%. Para la mayoría de los arrendamientos, durante cualquier periodo de 12 meses, lo máximo que se le permite a un arrendador aumentar el alquiler es del 7% más una cantidad adicional que se ajusta a la inflación y otros factores. Esta cantidad adicional se llama índice de precios al consumidor o «IPC». Cada año, Oregon calcula el IPC y lo publica en internet a finales de septiembre. Luego, para el próximo año, lo máximo que un arrendador puede aumentar el alquiler es el 7% más el IPC. El número será diferente cada año, pero **nunca puede ser más del 10%**. Para conocer el porcentaje máximo de aumento de alquiler actual, visite: <https://www.oregon.gov/das/OEA/Pages/Rent-stabilization.aspx>.

Sin embargo, existen algunas situaciones en las que estos límites a los aumentos de alquiler no se aplican.

- Si está alquilando un lugar que tiene un certificado de ocupación que tiene menos de 15 años, el arrendador puede aumentar el alquiler en cualquier cantidad. Pero el arrendador tendría que demostrar que tenía un certificado de ocupación (muchos propietarios no lo tienen) y que tenía menos de 15 años.
- Si vive en una vivienda pública o subsidiada, el arrendador puede aumentar el alquiler en cualquier cantidad permitida por las reglas del programa de vivienda. En algunas viviendas subsidiadas, la cantidad de alquiler que usted debe pagar se basa en sus ingresos, por lo que podría aumentar o disminuir si sus ingresos cambian.
 - Esta excepción **no se aplica** si usted tiene un vale o cupón de vivienda. Si tiene un cupón a través de la Sección 8, VASH o un programa similar, su arrendador no puede aumentar el alquiler más que los límites de aumento de alquiler.

¿Con qué frecuencia se le permite al arrendador aumentar mi alquiler?

Un arrendador puede aumentar el alquiler solo una vez en cada periodo de 12 meses. Eso significa que, por ejemplo, si el arrendador aumenta su alquiler en febrero, el arrendador no puede aumentar el alquiler nuevamente hasta el próximo febrero. Incluso si el arrendador aumenta el alquiler en una cantidad menor que la cantidad máxima, el arrendador no puede aumentarlo nuevamente por otros 12 meses después del primer aumento.

¿Qué sucede si mi arrendador no sigue las normas para los aumentos de alquiler?

Dependiendo de la situación, si un arrendador no sigue la ley para los aumentos de alquiler, el aumento de alquiler no es legalmente válido. Esto significa que el inquilino no está obligado a pagar la nueva cantidad del alquiler hasta que el arrendador proporcione una notificación válida que proporcione los 90 días completos.

Si el arrendador aumenta su alquiler más de la cantidad permitida por los límites de aumento de alquiler, es posible que pueda demandar a su arrendador por una multa de tres meses de alquiler, más el alquiler adicional que tuvo que pagar.

- Esto solo se aplica si el arrendador **realmente aumenta su alquiler** (lo que significa que el periodo de notificación transcurre y usted paga la nueva cantidad del alquiler o el arrendador exige que usted pague la nueva cantidad del alquiler).

- Si consigue un abogado para que lo ayude, su abogado puede obtener sus honorarios y costos judiciales de su arrendador. Puede encontrar información adicional sobre los abogados que representan a los inquilinos al final de este manual.
- Si decide demandar a su arrendador, debe hacerlo a más tardar **un año** después de que su aumento de alquiler entre en vigencia.

¿Cómo puedo obtener ayuda legal adicional?

Para obtener ayuda legal gratuita para personas de bajos ingresos, puede llamar a Legal Aid Services of Oregon o a Oregon Law Center. Para encontrar horarios e información de contacto de su oficina local, visite <http://oregonlawhelp.org//resource/oregon-legal-aid-offices>.

Con algunas excepciones, los servicios legales solo están disponibles para personas cuyos ingresos son iguales o inferiores al 125% del nivel federal de pobreza, lo que puede verificar en <https://aspe.hhs.gov/poverty-guidelines>.

Para una persona en 2023, el límite de ingresos es de \$18,225 por año. Esta cantidad aumenta dependiendo de cuántas personas vivan con usted.

Incluso si sus ingresos son superiores al 125% de las directrices federales de pobreza, podría ser elegible para servicios legales si tiene otros gastos, tales como cuidado de niños, atención médica o transporte relacionado con el trabajo. Si es elegible para asistencia pública, tales como SNAP (cupones de alimentos), asistencia temporal para familias necesitadas (TANF, por sus siglas en inglés) o ingreso de seguridad suplementario (ISS), probablemente sea elegible para servicios legales.

Si sus ingresos son demasiado altos para ser elegible para servicios legales, puede comunicarse con el servicio de referencia de abogados del Colegio de Abogados del Estado de Oregón al 800-452-7636 o visitar su sitio web en www.osbar.org.

Al final de este paquete se incluye una lista de abogados que pueden representar a inquilinos de bajos ingresos.

También existe información y asistencia disponibles para ayudarlo a representarse a sí mismo ante el tribunal. Para obtener información adicional, vaya a la biblioteca legal de su condado o visite <http://www.courts.oregon.gov/help/Documents/civiltrialbrochure.pdf>.

LISTA DE ABOGADOS QUE REPRESENTAN A LOS INQUILINOS

Jane L. Moisan
971.258.1292
PeoplesLawProject@gmail.com

Megan Van Kent
503 893-5545
vankentlaw@gmail.com

David Lawrence
503.295.3651
dlawrencelegal@gmail.com

Troy Pickard
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