

MANUAL SOBRE LOS DERECHOS DE LOS INQUILINOS DURANTE LOS DESALOJOS

La información incluida en este manual es para educación general solamente y NO sustituye el asesoramiento de un abogado/una abogada. Si necesita asesoramiento en su caso, debe comunicarse con un abogado/una abogada. La información de contacto para programas de asistencia legal se encuentra al final de este manual.

Si recibe papeles de la corte de parte de su arrendador, puede que sea elegible para recibir asistencia legal gratis del Proyecto de Defensa de Desalojos. Puede llamar al Proyecto de Defensa de Desalojos al 888-585-9638 y dejar un mensaje de voz de lunes a viernes entre 9am-1pm. Igual, puede llenar una solicitud de web en la página <https://oregonlawcenter.org/eviction-defense-project/> en cualquier momento.

Existe un Plazo de Proscripciones de un año en todos los reclamos que se lleven a cabo en virtud de la Ley de Arrendadores y Inquilinos Residenciales de Oregón (Oregon Residential Landlord and Renter Act). Para demandar a su arrendador por reclamos en virtud de dicha Ley, debe presentar ante una corte los reclamos en el plazo de un año de la fecha en que su arrendador violó la ley.

Las cosas más importantes para recordar son las siguientes:

Presentarse en la corte y llegar a tiempo

Aunque ya se haya mudado, tiene que presentarse ante la corte y decirle al juez/a la jueza que ya se mudó. Si no se presenta en la corte o llega tarde y su arrendador si aparece, usted perderá el caso automáticamente.¹ Esto significa que un desalojo ahora aparecerá en su récord de arrendamiento y quizás tenga problemas para rentar en el futuro.

Sea cual sea su situación, lo mejor es presentarse ante la corte. Debe presentarse incluso si no cree que podrá ganar el caso o si planea mudarse. Si se presenta ante la corte es posible que pueda obtener más tiempo para mudarse y/o evitar que agreguen un desalojo a su récord. Igual podría obtener más tiempo para pagar cualquier renta adeudada. Si aún no ha abandonado la vivienda, el juez/la jueza les recomendará a usted y a su arrendador que lleguen a un acuerdo sin ir a juicio. Si su caso es por falta de pago y le paga a su arrendador lo adeudado, el juez/la jueza debe desestimar el caso. Muchos casos se resuelven sin ir a juicio. **Incluso si supone que ganará su arrendador, usted tiene algo que ganar al presentarse en el tribunal.**²

¹ 105.137(1)

² 105.137(2)

Asegúrese de poder cumplir con cualquier acuerdo al que llegó con su arrendador en la corte

En la corte, el juez/la jueza les recomendará a usted y a su arrendador que lleguen a un acuerdo sin ir a juicio. Si usted llega a un acuerdo con su arrendador, asegúrese de poder mantenerlo! Este tipo de acuerdo se denomina “acuerdo estipulado”³ y se presentará ante el juez/la jueza. Una vez que el juez/la jueza lo firme, dicho documento constituirá la orden de la corte. Si no puede mantener alguna parte del acuerdo, su arrendador podrá volver a la corte y desalojarlo/a muy rápidamente, y usted tendrá muy pocas posibilidades de defenderse.⁴

Si está intentando llegar a un acuerdo con su arrendador, pero el arrendador continúa sugiriendo un acuerdo al que usted no puede cumplir, en algunos condados puede solicitar la ayuda de un mediador. Intente llegar a un acuerdo que realmente funcione para usted.

Si usted pide llevar su caso a juicio y después decide mudarse, aún tiene que presentarse a su audiencia.

Si pide llevar su caso a juicio y después cambia de opinión y se muda, aún tiene que presentarse a su audiencia. Si se presenta y le dice al juez/a la jueza que ya se mudó, el caso tiene que ser desestimado. Al contrario, si no se presenta, el arrendador ganará automáticamente. Incluso tendrá un desalojo en su récord y podría ser ordenado a pagar los costos judiciales y honorarios de los abogados/as.

Tiene el derecho a pagarle la renta adeudada a su arrendador en cualquier momento hasta el momento que termine el juicio.

Si su caso de desalojo es por falta de pago (y no por ninguna otra razón) y usted o un proveedor de asistencia de renta pueden pagar la renta adeudada indicada en su aviso de terminación, el caso debería de ser desestimado. El arrendador no tiene permitido negarse a aceptar un pago hasta que el juicio haya terminado.

Notas de pie

A lo largo de este manual hay notas de pie que indican la ley de Oregon aplicable (conocidas como Estatutos Revisados de Oregon). Estas citas le indican el número de capítulo y es seguido por un punto y luego con el número de sección. Por ejemplo, ORS 90.100, indica que se encuentra en el capítulo 90 de los Estatutos Revisados de Oregon en la sección 100. Puede encontrar estas leyes en esta página de internet:

https://www.oregonlegislature.gov/bills_laws/ors/ors090.html

³ 105.145(2)

⁴ 105.146

Tabla de contenidos

Generalidades del process de desalojo	4
PARTE I: PRIMERA COMPARECENCIA	6
¿Tengo que ir a la Primera Comparecencia?	6
¿Qué sucede en la Primera Comparecencia?	6
Acuerdos con su arrendador (Acuerdos Estipulados).....	8
PARTE II: SOLICITAR UN JUICIO	10
Generalidades de los juicios	10
Uso del formulario de <i>Contestación</i>	11
Cómo decidir qué defensas puedo usar	11
Defensas contra un desalojo	13
📄	
Preparación de su caso	20
¿Qué sucede si recuerdo algo más adelante?	20
¿Debo solicitar un juicio por jurados?	20
Pagar la renta en la corte	21
Resolver un desalojo por falta de pago con un pago.....	21
PARTE III: JUICIOS.....	22
Cómo funciona el juicio.....	22
Declaraciones iniciales	22
El caso de su arrendador	22
Su caso	22
Refutación.....	23
Argumentos finales	23
La orden del juez y lo que significa.....	23
PARTE IV: DESPUÉS DEL JUICIO	24
Recursos Adicionales.....	25
Abogados que representan a los inquilinos	26

Generalidades del process de desalojo

Paso:	Opciones:
Paso 1: El arrendador le envía al inquilino un aviso para solicitarle que se mude (denominado “Aviso de Terminación”)	<ul style="list-style-type: none"> • Resolver y quedarse • Mudarse • Decidir oponerse al desalojo en la corte
Paso 2: Si el inquilino no abandona la vivienda antes de la fecha de mudanza que consta en el Aviso de Terminación, el arrendador presenta una demanda de desalojo en contra del inquilino	
Paso 3: Al inquilino se le hizo entrega de una citación para presentarse ante la corte para la Primera Comparecencia	<ul style="list-style-type: none"> • Resolver y quedarse • Pagar la cantidad adecuada y quedarse (solo para casos por falta de pago.) • Mudarse • Decidir oponerse al desalojo en la corte
Paso 4: Primera Comparecencia en la corte	<ul style="list-style-type: none"> • Informar sobre un acuerdo • Solicitar una mediación • Solicitar tiempo para mudarse • Solicitar ir a juicio • Pagar la cantidad adecuada, el caso es anulado (solo para casos por falta de pago.) • Caso desestimado porque el arrendador no comparece • El arrendador gana el caso porque el inquilino no comparece
Paso 5: Presentar una Contestación	
Paso 6: Juicio	<ul style="list-style-type: none"> • El inquilino gana el caso y logra quedarse • El inquilino paga la cantidad adecuada y logra quedarse (solo para casos por falta de pago.) • El arrendador gana el caso y el inquilino tiene que mudarse en cuatro días

Si el arrendador gana...

Paso 6: La corte le ordena al inquilino que se mude (lo que se denomina “Fallo de restitución”);	<ul style="list-style-type: none"> • El inquilino se muda • El inquilino se queda después de la fecha que consta en la orden • El alguacil puede desalojar al inquilino si este se queda después de la fecha que consta en la orden
--------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Paso 7: El alguacil desaloja al inquilino de la propiedad; el arrendador traslada las pertenencias del inquilino y envía un aviso de propiedad abandonada al inquilino.</p>	<ul style="list-style-type: none">• El inquilino se comunica con el arrendador en el plazo de 5 días (8 días si se hizo entrega del aviso por correo postal) y organiza recuperar las pertenencias en el plazo de 15 días• Si el inquilino no reclama las pertenencias en 15 días, el arrendador puede vender las pertenencias o disponer de ellas
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

El término técnico para un caso de desalojo es “*Entrada forzada y retención*” (FED, por sus siglas en inglés). Si escucha el término “FED” en la corte o en cualquier otro lugar, hace referencia al proceso legal de desalojo.

Un desalojo comienza con una serie de documentos legales (una citación y una demanda).⁵ Los documentos legales exigirán que usted y el arrendador comparezcan ante la corte en una fecha determinada porque su arrendador quiere desalojarlo del lugar que usted está arrendando. La fecha en que tiene que ir a la corte en los documentos legales se denomina como *Primera Comparecencia*. El alguacil, quien fijará los documentos de desalojo en su puerta o se los dará personalmente, le hará entrega de los documentos legales. Usted también recibirá una copia de los documentos legales por correo postal.

El arrendador completó la demanda que se adjunta a la citación. En ella, se indica el motivo por el cual el arrendador considera que usted ya no tiene derecho a permanecer en el lugar que arrendó. Su arrendador también debe adjuntar una copia del Aviso de Rescisión que le entregó antes de presentar una demanda judicial.⁶ El arrendador solamente puede presentar un desalojo una vez que haya pasado la fecha de mudanza que consta en el Aviso de Rescisión y usted no se haya mudado. Si aún no ha pasado la fecha, usted cuenta con una defensa contra el desalojo.

El proceso “FED” *no* es una demanda judicial por dinero, aunque es posible que usted deba renta atrasada.⁷ La renta atrasada podría ser el *motivo* por el cual el arrendador vaya a la corte para desalojarlo, pero el arrendador no puede obligarlo a pagar la renta atrasada como parte del caso de desalojo. Si el arrendador quiere obtener la renta atrasada, tendrá que demandarlo por separado, a menos que usted acepte pagarla voluntariamente (por ejemplo, en un acuerdo estipulado). Sin embargo, si el caso es por falta de pago de renta, usted le puede pagar al arrendador en cualquier momento hasta el juicio y el caso debería de ser desestimado. **Si usted le paga a su arrendador después de que se haya levantado la demanda de desalojo, asegúrese de obtener un recibo.**

Si el arrendador gana, es posible que se le otorgue una orden de costos judiciales y si contratan un abogado/una abogada, la corte también puede ordenarle a usted a pagar los honorarios.

⁵ 105.113

⁶ 105.124

⁷ 105.110

PARTE I: PRIMERA COMPARECENCIA

¿Tengo que ir a la Primera Comparecencia?

¡Siempre debe ir a la Primera Comparecencia!!

Los documentos legales le indicarán la fecha y la hora en que usted y el arrendador deben presentarse a la Primera Comparecencia. Sea cual sea su situación, se beneficiará de comparecer ante la corte. Asegúrese de llegar a la corte a tiempo. Algunos edificios tribunales pueden tener largas filas para pasar por seguridad, así que debe planear estar allí temprano.

Cuando se presente a su audiencia, tendrá la oportunidad de decirle al juez/ a la jueza que se ha mudado, que ha pagado lo que debe, llegar a un acuerdo con el arrendador, o pedir un juicio.

Si no comparece ante la corte y su arrendador sí lo hace, el arrendador ganará el caso automáticamente. Esto significa que usted tendrá que mudarse. Si no se muda voluntariamente, el arrendador solicitará a la corte un aviso en el que se indique que el alguacil lo desalojará en cuatro días. Si se muda sin llevar sus pertenencias, su arrendador podrá solicitar el retiro de sus pertenencias de la unidad de arrendamiento y su traslado a un depósito hasta que usted las reclame o renuncie al derecho de solicitar su devolución.

Si usted tiene un buen motivo para no ir a la Primera Comparecencia y actúa rápidamente, es posible que pueda solicitar la desestimación del fallo en rebeldía a favor del arrendador. Deberá ir a hablar con el secretario de la corte lo antes posible luego de no haber ido a la Primera Comparecencia y solicitar los documentos que se deben completar en caso de no ir a la Primera Comparecencia. Tendrá que comparecer ante el juez/la jueza para explicar el motivo por el cual no fue a la Primera Comparecencia. Si el juez/la jueza determina que usted tuvo una causa justificada para no ir a la corte en la fecha de citación, le dará una nueva fecha de citación.

Si se presenta en la Primera Comparecencia y su arrendador no lo hace, usted debe solicitar que el caso sea “desestimado sin oportunidad de iniciar una nueva acción”. Se recomienda que vaya a la Primera Comparecencia, aunque considere que es posible que su arrendador no comparezca. Si su arrendador tiene un buen motivo para no ir a la Primera Comparecencia, es posible que también pueda conseguir que se restablezca el caso. Si esto sucede, recibirá por correo postal una carta en la que se establecerá una nueva fecha y hora para que comparezca ante la corte.

Si ni usted ni su arrendador comparecen, el caso también se desestimarán.

¿Qué sucede en la Primera Comparecencia?

La manera en que se lleva a cabo la Primera Comparecencia varía de un juez a otro. El propósito es informar a la corte si:

- el inquilino se mudó;
- el inquilino planea mudarse pronto;

- El inquilino ha pagado o puede pagar la cantidad que el arrendador ha indicado que debe (solamente en casos por falta de pago de renta)
- el arrendador quiere desestimar el caso;
- el arrendador y el inquilino han acordado resolver el caso; o
- el inquilino solicita un juicio.

Cuando llegue al edificio de la corte, vaya directamente a la sala del tribunal y busque un asiento. Asegúrese de apagar el teléfono celular u otro dispositivo electrónico. El juez/la jueza comenzará a decir los nombres de todas las personas que tengan establecida la Primera Comparecencia. Cuando escuche su nombre, póngase de pie e informe al juez/a la jueza que está presente y que usted es el demandado. No abandone la sala de la corte hasta que haga dicho su nombre y el juez/la jueza sepa que se encuentra ahí.

La mayoría de los jueces comenzarán explicando cómo funcionará el proceso judicial. Una vez que se haya anunciado su nombre, es posible que el juez/la jueza les recomiende a usted y a su arrendador que vean si pueden llegar a un acuerdo que resolverá el caso. Si todavía no se ha resuelto el caso cuando llamen su nombre y aún no tiene un abogado/una abogada, debe intentar llegar a un acuerdo con su arrendador (o el abogado/la abogada de su arrendador). Si no puede llegar a un acuerdo con su arrendador, es posible que quiera preguntarle a su arrendador si estaría dispuesto a ir a una mediación.

Cuando el juez/la jueza anuncie su nombre y usted haya respondido “presente”, podrá hacer lo siguiente:

1. **Informar el arreglo:** Si usted y su arrendador llegaron a un arreglo antes de ir a la corte, debe informar al juez/a la jueza los detalles del acuerdo. El juez/la jueza emitirá una orden judicial formal para hacer cumplir los términos del acuerdo. Usted tendrá que acatar la orden. Normalmente, el inquilino no puede cambiar ni refutar ese tipo de orden. Antes de firmar ese tipo de acuerdo, debe ver la sección sobre Acuerdos con su arrendador más adelante.
2. **Páguele a su arrendador o dígame a la corte lo que ya ha pagado:** Si el desalojo es por falta de pago de renta y ya le ha pagado a su arrendador la cantidad completa que le han indicado que debe, o si la agencia de asistencia de renta lo ha pagado, el caso debería de ser desestimado. Si tiene el dinero con usted para pagarle al arrendador, el arrendador tiene que aceptar el pago completo y desestimar el caso. Su arrendador no tiene derecho a negarse a aceptar el pago completo de la renta que le han indicado que debe en el aviso de terminación. Su arrendador sí tiene el derecho a negarse a aceptar un pago incompleto.
3. **Hable con su arrendador para llegar a un acuerdo:** Si no llegó a un acuerdo con su arrendador antes de ir a su audiencia, es posible que el juez/la jueza le solicite que intente resolver las cosas. Si tiene problemas para negociar con su arrendador, es posible que quiera saber si el arrendador estaría dispuesto a hablar con un mediador. Si llega a un acuerdo con su arrendador, vea la sección sobre Acuerdos con su arrendador más adelante

para obtener más información. Cuando haya llegado a un acuerdo, debe regresar a la sala de la corte e informar al juez/a la jueza al respecto.

4. Pedir que el caso sea desestimado: Si su arrendador no está presente, usted debe solicitar al juez/a la jueza que “desestime el caso sin oportunidad de iniciar una nueva acción”. Puede recibir una carta más adelante por correo postal en la que se le comunicará que regrese a la corte si el arrendador tuvo un buen motivo para no ir a la Primera Comparecencia.
5. Informar que se ha mudado: Si ya se ha mudado, informe al juez/a la jueza que ya se ha mudado y solicítele que “desestime el caso sin oportunidad de iniciar una nueva acción”.
6. Solicitar ir a juicio: Si no puede ponerse de acuerdo con su arrendador, puede solicitar ir a juicio. Si piensa que quiere ir a un juicio, debe considerar detenidamente dicha decisión y revisar la sección sobre juicios.

Acuerdos con su arrendador (Acuerdos Estipulados)

Es posible que le convenga llegar a un acuerdo con su arrendador en lugar de ir a juicio. Si llega a un acuerdo, usted y su arrendador deberán ponerlo por escrito y firmarlo. Luego, lo presentará ante el juez/la jueza, quien lo revisará y se asegurará de que usted comprenda el acuerdo. Luego, se convertirá en la Orden judicial, y el arrendador podrá volver a la corte para exigir su cumplimiento. Si su arrendador indica que usted no mantuvo el acuerdo, a usted lo podrán desalojar muy rápidamente. Debe asegurarse de que se trate de un acuerdo que usted pueda mantener de manera realista.

Aspectos para considerar al hacer acuerdos con su arrendador:

- Si le debe dinero a su arrendador, parte del acuerdo probablemente establecerá que le pagará a su arrendador lo que le debe. El acuerdo puede incluir cualquier monto de renta atrasada que usted deba, pero no podrá incluir nada sobre la renta *futura* durante más de tres meses a partir de la fecha del acuerdo.⁸ Además, si establece un plan de pagos para pagar la renta vencida u otras sumas adeudadas, dicho plan no podrá durar más de seis meses.⁹ Si tiene el dinero para pagarle a su arrendador la cantidad que le indicaron en su aviso de terminación, no tiene que firmar un acuerdo estipulado. Si le paga al arrendador en completo, el caso tiene que ser desestimado.

Por ejemplo, si se presenta a la Primera Comparecencia el 10 de septiembre y le debe a su arrendador \$600 en dinero de renta atrasada, el acuerdo podría establecer que pagará \$100 por mes durante los próximos seis meses. Es probable que el plan de pagos no lo obligue a pagar \$50 por mes durante doce meses, porque el plan de pagos para el dinero adeudado no podrá durar más de seis meses a partir de la fecha en que usted compareció ante la corte. El acuerdo también podría indicar que usted pagará a tiempo la renta de octubre, noviembre y diciembre. Sin embargo, el acuerdo no podrá indicar que usted

⁸ 105.146(2)(c)

⁹ 105.146(2)(b)

también pagará a tiempo la renta de enero o febrero porque transcurrirían más de tres meses a partir de la fecha del acuerdo. Si no pagó a tiempo la renta en enero o febrero, su arrendador tendría que pasar por el procedimiento de desalojo habitual (aunque usted igual tendría que pagar los \$100 en dinero de renta atrasada durante esos meses para evitar un desalojo por incumplimiento).

- El acuerdo puede indicar que usted respetará las otras disposiciones del contrato de arrendamiento, además de pagarle a su arrendador el dinero que debe. Por ejemplo, usted podría aceptar no organizar fiestas ruidosas durante las horas de silencio o no recibir huéspedes que se queden con usted durante más tiempo del permitido en el contrato de arrendamiento. Su arrendador no podrá solicitarle que haga esas cosas durante más de seis meses después de la fecha del acuerdo.¹⁰

Independientemente de cuál sea su acuerdo, la corte desestimaré el caso de desalojo transcurridos 12 meses si usted respeta los términos del acuerdo estipulado.¹¹ Cuando usted presente el acuerdo estipulado ante el juez/la jueza, podrá solicitar que se desestime el caso antes de los 12 meses: por ejemplo, un mes después de la última fecha en la que acepta hacer algo en virtud del acuerdo estipulado. Siempre es mejor que el inquilino solicite la desestimación del caso lo antes posible. Si cumple con los términos del acuerdo estipulado y no se adoptan nuevas medidas, no tendrá un fallo de desalojo en su récord una vez que se haya desestimado el caso.

Si no sigue el acuerdo exactamente, el arrendador puede volver a la corte y conseguir una orden automática de desalojo. Recibirá un aviso de la corte que le indica que tiene que mudarse de su hogar en cuatro días. Tendrá un desalojo en su récord, y es posible que tenga que pagar los costos judiciales de su arrendador y los honorarios del abogado/de la abogada.

Si usted cree que ha respetado el acuerdo con su arrendador, y recibe un aviso de la corte que indica que tiene que desalojar, o si piensa que cuenta con una defensa por su incumplimiento del acuerdo, vaya a la corte de inmediato y solicite una audiencia. En la audiencia, podrá proporcionar evidencia de que realmente siguió el acuerdo como también otras defensas, incluido si se ha presentado alguna de las siguientes situaciones:¹²

- Su arrendador acordó modificar el acuerdo estipulado.
- Su arrendador no cumplió su parte del acuerdo estipulado, lo que hizo que usted no pueda respetar los términos del acuerdo.
- Su arrendador le impidió cumplir con el acuerdo estipulado.
- El acuerdo se hizo de mala fe o es “exagerado” en virtud de la ley.
- Usted tiene reclamos monetarios en virtud de la Ley de Arrendadores y Inquilinos de Oregon que surgieron después de la fecha en que la corte acepto el acuerdo estipulado y dichos reclamos compensan el monto de la renta adeudada.

¹⁰ 105.146(2)(a)

¹¹ 105.146(3) y 105.146(7)(b)

¹² 105.149

- El cumplimiento del acuerdo estipulado crearía un conflicto con otros derechos que usted tiene en su arrendamiento.
 - *Por ejemplo, si vive en una vivienda pública, no podrá ceder su derecho al desalojo “con causa justificada solamente”, incluso con un acuerdo estipulado que podría indicar que se ha renunciado a dichos derechos.*

PARTE II: SOLICITAR UN JUICIO

Generalidades de los juicios

Si solicita ir a juicio, debe asegurarse de contar con una defensa legal, o que está seguro de que puede:

- 1) mudarse antes de la fecha del juicio, o
- 2) pagar toda la renta atrasada antes de la fecha del juicio, si es un caso por falta de pago.

Usted puede tener una defensa si puede demostrar uno de los siguientes puntos:

- Hay algo legalmente incorrecto en el Aviso de Terminación del arrendador;
- Las demandas de su arrendador no son ciertas.
- La unidad de arrendamiento no recibía el mantenimiento correcto.
- El Aviso de Terminación no se entregó de manera correcta.
- Su arrendador lo desaloja porque usted es víctima de violencia doméstica, acoso o agresión sexual.
- El arrendador lo desaloja porque usted pertenece a una clase protegida en virtud de las leyes de vivienda justa.
- Su arrendador ingresó en su unidad de manera ilegal.
- Su arrendador desconectó los servicios públicos o infringió de otro modo la ley;
- Su arrendador le impidió pagar la renta.

Debe considerar detenidamente si quiere solicitar ir a juicio. Solicite asesoramiento a un abogado/una abogada. Lea detenidamente este manual para determinar si es probable que su defensa gane.

Si solicita ir a juicio y pierde, es posible que tenga que pagar los costos judiciales y los honorarios del abogado/de la abogada del arrendador.¹³ Su obligación de pagar dichos costos durará diez años (y dicho período puede prolongarse). Si usted gana solamente el salario mínimo y no tiene posesiones valiosas, al arrendador le resultará difícil cobrar dicho dinero. Si usted no solicita ir a juicio en la Primera Comparecencia, su arrendador no podrá cobrar los honorarios del abogado/de la abogada, a menos que usted haya aceptado pagar dichos honorarios como parte de un acuerdo estipulado, o bien usted no cumpla con los términos del acuerdo y pierda en una audiencia sobre si cuenta o no con una defensa para el incumplimiento del acuerdo.

Si solicita ir a juicio, debe presentar una Contestación.¹⁴ El/la secretario/a le proporcionará un formulario de Contestación si usted no tiene un abogado/una abogada. Normalmente, los formularios

¹³ 90.255

¹⁴ 105.137(7)(a)

de Contestación también están disponibles en la sala de la corte donde se realiza la Primera Comparecencia. Usted debe completar la Contestación, firmarla y devolverla al secretario/a la secretaria el mismo día de la Primera Comparecencia si solicita un juicio. Debe proporcionar una copia de la Contestación al arrendador y conservar una copia.

Cuando presente la Contestación, también tendrá que pagar un costo de presentación el día de la Primera Comparecencia.¹⁵ Si no puede afrontar los costos, podrá solicitar una exención de costos o un aplazamiento de costos cual completará una Solicitud de Exención o un Aplazamiento de Costos. Dicha Solicitud estará disponible en el mostrador de el/la secretario/a y debe presentarse con la Contestación. El/la secretario/a de la corte revisará la Solicitud cuando usted presente su Contestación para determinar si reúne los requisitos para una exención o un aplazamiento en función de sus ingresos. Si se le otorga un aplazamiento de costos, el/la secretario/a probablemente establecerá un plan de pagos para los costos.¹⁶ Si gana el caso, solicite a la corte ordenarle al arrendador que pague sus cargos.

Uso del formulario de *Contestación*

La Contestación es un formulario que indica las defensas más frecuentes contra un desalojo. Es una manera sencilla de informar a la corte cómo quiere defenderse. Si quiere usar la Contestación, también debe querer quedarse en la unidad de arrendamiento y contar con una buena defensa. No podrá usar la Contestación para obtener dinero de su arrendador. Si considera que su arrendador le debe dinero, entonces debe consultar con un abogado/una abogada. Si sus ingresos son bajos y no puede costear un abogado/una abogada, es posible que Los Servicios Legales de Oregon o El Centro de Leyes de Oregon pueda ayudarlo.

Antes de completar la Contestación, analice la Demanda que llegó con la Citación para determinar qué motivo de desalojo marcó su arrendador. Además, analice el Aviso de rescisión que recibió del arrendador para determinar si coincide con el motivo que marcó el arrendador.

Debe recoger una copia de la Contestación en la sala de la corte donde se realizará la Primera Comparecencia o en el mostrador de el/la secretario/a del edificio de la corte.

Cómo decidir qué defensas puedo usar

La defensa contra un desalojo es el motivo legal de que usted no debe ser desalojado. El tipo de defensa que puede usar depende del tipo de Aviso de Terminación en el que se basa el desalojo. Por ejemplo, la falta de reparaciones puede ser una defensa contra un desalojo basado en un aviso por falta de pago de la renta, pero es posible que no sea una defensa contra un desalojo basado en un aviso de 30 días por incumplimiento del contrato de renta. El cuadro abajo indica los tipos más frecuentes de Avisos de Terminación y las defensas que se pueden usar. En las descripciones a continuación, se proporcionan más detalles sobre cada defensa.

¹⁵ 21.110

¹⁶ 21.682 y 21.685

TIPO DE AVISO DE TERMINACION	ALGUNAS POSIBLES DEFENSAS
Aviso de 10/13 días - incumplimiento del pago de la renta	<ul style="list-style-type: none"> • El aviso de desalojo es incorrecto o inválido • No se han hecho reparaciones • Otra defensa, por ejemplo, renta por encima del límite de estabilización de renta, exención, cierres, entrada ilegal por su arrendador, etc.
<p>Aviso de "terminación sin causa":</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 días (para arrendamientos de mes a mes, pero <u>solamente</u> donde cualquiera de los inquilinos en una unidad haya vivido ahí durante menos de un año) - 30 días (solo se permite al final de un contrato de arrendamiento de plazo fijo, si el arrendamiento es de menos de 1 año) - 60 días (solo se permite si el arrendador vive en la misma propiedad que el inquilino, solo hay dos unidades en dicha propiedad y todos los inquilinos han vivido en la unidad durante más de un año) - 10 días (para arrendamientos de semana a semana) 	<ul style="list-style-type: none"> • El aviso de desalojo es incorrecto o inválido • Represalia • Discriminación
30 días para un aviso por causa justificada o un aviso de 10 días por una violación repetida	<ul style="list-style-type: none"> • El aviso de desalojo es incorrecto o inválido • Represalia • Discriminación • El incidente que el arrendador escribió en el aviso no sucedió o no es una causa justificada para el desalojo
Aviso de 24 horas	<ul style="list-style-type: none"> • El aviso de desalojo es incorrecto o inválido • Represalia • Discriminación • El incidente que el arrendador escribió en el aviso no sucedió o no es una causa justificada para el desalojo
Aviso por causa justificada del arrendador (aviso de 90 días)	<ul style="list-style-type: none"> • El aviso de desalojo es incorrecto o inválido • Represalia • Discriminación

Aviso de tres repeticiones (aviso de 90 días)	<ul style="list-style-type: none">• El aviso de desalojo es incorrecto o inválido• Represalia• Discriminación
-----------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Defensas contra un desalojo

La defensa por falta de reparaciones

Si el desalojo se basa en un aviso por falta de pago de la renta, es posible que usted cuente con una defensa si su arrendador no ha hecho reparaciones. Los inquilinos tienen derecho a una vivienda que se encuentre en buen estado. La ley exige que los arrendadores proporcionen propiedades que presenten lo siguiente:¹⁷

- Aislamiento contra el agua e impermeabilización efectiva de techos y paredes exteriores, lo cual incluye ventanas y puertas.
- Instalaciones de plomería mantenidas en buen estado de funcionamiento.
- Suministro de agua aprobado en virtud de la ley vigente, capaz de producir agua corriente caliente y fría, proporcionado a los accesorios correspondientes y conectado a un sistema de desagüe legalmente aprobado y mantenido en buen estado de funcionamiento.
- Instalaciones de calefacción aprobadas en virtud de la ley vigente, mantenidas en buen estado de funcionamiento.
- Sistema eléctrico aprobado en virtud de la ley vigente, mantenido en buen estado de funcionamiento.
- Limpieza al comienzo del arrendamiento, sin desperdicios, suciedad, basura, residuos, roedores y alimañas, y con áreas dentro del control del arrendador mantenidas limpias.
- Cantidad adecuada de recipientes de basura mantenidos limpios y en buenas condiciones, a menos que el arrendador y el inquilino hayan hecho algún otro convenio para eliminar la basura y su recolección.
- Pisos, paredes, cielorrasos, escaleras y barandas mantenidas en buenas condiciones.
- Ventilación, aire acondicionado y otros artefactos (incluidos los elevadores) en buenas condiciones, si los proporciona el arrendador.
- Seguridad contra peligros de incendio, lo que incluye una alarma contra incendios o un detector de humo en funcionamiento.
- Cerraduras en funcionamiento para todas las puertas de entrada, llaves para dichas cerraduras y trabas para ventanas.

Si el arrendador no proporciona alguno de esos elementos, el inquilino debe tener derecho a demostrar que no se debe parte de la renta.

¹⁷ 90.320

Si usted reclama que el arrendador no hizo reparaciones, debe marcar la siguiente sección y, luego, en el espacio correspondiente, indicar los problemas de reparación específicos.

EJEMPLO: X *El arrendador no hizo reparaciones. Indique los problemas de reparación:*

El techo tuvo una gotera durante cuatro meses, lo que causó \$100 en daños a muebles y una reducción de \$300 en el valor de la vivienda de arrendamiento. El inquilino notificó por teléfono al arrendador hace cuatro meses.

Usted no podrá ganar basándose solamente en la defensa “no se han hecho reparaciones”, a menos que pueda cumplir con alguna de las siguientes condiciones:¹⁸

1. Demostrar que la cantidad de dinero que el arrendador le debe por la falta de reparaciones equivale, al menos, al mismo monto que usted debe en concepto de renta.
2. Pagar la cantidad total adeudado de la renta en la corte antes de ir a juicio.

Generalmente, tendrá que convencer al juez/a la jueza de que su arrendador sabía de los problemas de reparación y no hizo las reparaciones.¹⁹ Si la única constancia de que solicitó reparaciones o de que su arrendador sabía de la necesidad de reparaciones es su palabra y el arrendador niega que usted solicitó las reparaciones, es posible que usted pierda el caso. Usted debe **siempre** solicitar las reparaciones por escrito, fechar la carta y conservar una copia.

Debe prepararse para demostrar que el hecho de que el arrendador no hiciera las reparaciones redujo cierto monto o porcentaje el valor de la renta mensual de su vivienda, y que dicho monto, multiplicado por la cantidad de meses en que existió el problema, es igual o superior al monto de la renta que debe. Usted debe informar al juez/ oka la jueza cuánto considera que la falta de reparaciones lo ha perjudicado en términos monetarios. Debe tener una cifra específica en mente, como “30% de la renta” o “50% por mes”.

Por ejemplo, si el techo presentó una gotera en uno de los dos dormitorios del apartamento y no pudo usar ese dormitorio, podría argumentar que el valor de la residencia se redujo un 1/3. Suponga que esto continuó durante tres meses en el invierno. Multiplique un tercio de la renta de un mes por tres y tendrá daños que equivalen a la renta de un mes.

Además, el inquilino puede hacer un reclamo por daños a bienes personales debido a los problemas de reparación. *Por ejemplo, si una gotera en el techo daña los muebles, el inquilino también puede recuperar el valor monetario de la limpieza o, de ser necesario, del reemplazo de los muebles.* Usted perderá el caso si el juez/la jueza decide que el valor monetario de los problemas de reparación es inferior a la renta no pagada, a menos que usted pueda compensar la diferencia con otros reclamos en virtud de la Ley de Arrendadores y Inquilinos Residenciales de Oregon o pagó el monto de la renta en la corte.

¹⁸ 90.370

¹⁹ 90.370(1)(a)

La defensa de represalia

Si el desalojo se basa en un aviso de 30 días, un aviso de desalojo de 10 días sin causa justificada (inquilinos semanales solamente) o un aviso de 24 horas, puede contar con una defensa de represalia. Debe marcar la segunda sección en la Contestación para usar la defensa de represalia.²⁰

Su arrendador no podrá desalojarlo como represalia por ninguna de las siguientes acciones:²¹

- Testificar en contra de su arrendador en algún otro proceso legal.
- Defender correctamente un caso de desalojo en los últimos seis meses en contra de su arrendador, a menos que el motivo por el que el inquilino haya ganado el caso se deba a que hubo un error con la entrega del Aviso de Terminación o el período que en él se estipuló.
- Organizar a otros inquilinos o afiliarse a un sindicato de inquilinos.
- Quejarse ante un organismo gubernamental sobre infracciones relacionadas con códigos de edificación, salud o seguridad, discriminación en la vivienda o entrega de correo postal.
- Insistir en sus derechos en virtud de la ley.
- Quejarse ante el arrendador de buena fe sobre algo relacionado con el arrendamiento, como:
 - la condición de la unidad de arrendamiento;
 - un aumento de la renta sin el correspondiente aviso por escrito de 30 días;
 - desconexión de los servicios públicos por parte del arrendador;
 - impedimento de ingreso a su apartamento por parte del arrendador;
 - abuso del acceso a su apartamento por parte del arrendador;
 - incumplimiento del arrendador de informarle el nombre y la dirección del administrador y del propietario o la persona autorizada para actuar en nombre del propietario y para recibir avisos;
 - omisión de divulgar que los servicios públicos pagados por el inquilino benefician al arrendador o a otros inquilinos;
 - infracciones de un contrato de arrendamiento por escrito o verbal.

La defensa de represalia no funcionará si usted es desalojado **por incumplimiento del pago de la renta**, a menos que pueda demostrar que no se debe ninguna renta.²²

Condición como víctima de violencia doméstica, agresión sexual o acoso

Si el desalojo se basa en un aviso de 30 días, un aviso de desalojo sin causa justificada (inquilinos semanales únicamente) o un aviso de 24 horas, puede contar con una defensa si usted o un miembro de su grupo familiar es víctima de violencia doméstica, agresión sexual o acoso.²³ Debe marcar la tercera sección en la Contestación para usar esta defensa.

²⁰ 90.385(3)

²¹ 90.385(1)

²² 90.385(4)(c)

²³ 90.449

Su arrendador no podrá desalojarlo por ninguno de los siguientes motivos:

- Usted (o un miembro de su grupo familiar) es o ha sido en el pasado víctima de violencia doméstica, agresión sexual o acoso.
- Usted (o un miembro de su grupo familiar) infringió el contrato de arrendamiento o la ley de Oregón, si el motivo de la infracción fue un acto de violencia doméstica, agresión sexual o acoso en su contra.
- La policía acudió en respuesta a una llamada sobre violencia doméstica, agresión sexual o acoso en su contra.
- Cualquier otra actividad delictiva que tuvo lugar en relación con violencia doméstica, agresión sexual o acoso cuando usted (o un miembro de su grupo familiar) fue la víctima. Un maltratador causó daños a su alquiler relacionados con un acto de violencia doméstica, agresión sexual o acoso.²⁴

Una excepción importante a estas reglas es que un arrendador *puede* desalojarlo por cualquiera de los motivos mencionados anteriormente si el arrendador le advirtió por escrito sobre la conducta del abusador y usted:

1. permitió el ingreso del abusador a la propiedad y el abusador es una amenaza para otras personas que se encuentran en la propiedad; o
2. el abusador es un ocupante no autorizado y usted accedió a que el abusador viviera con usted sin el permiso del arrendador.

La defensa de aviso de desalojo mal hecho

La cuarta sección que figura en la Contestación dice “El aviso de desalojo está mal hecho”. Esta es la sección que se debe marcar, o si la Demanda del arrendador no es cierta en uno o más aspectos. Por ejemplo, esta defensa se aplicaría si el arrendador presentó la demanda en función del incumplimiento del pago de la renta y usted tiene los recibos para demostrar que se pagó la renta, o si el arrendador lo está desalojando por numerosas quejas por ruidos y usted no causó el ruido.

Esta defensa también puede usarse si el Aviso de Terminación que le entregaron es incorrecto o inválido. Para decidir si puede usar o no está defensa, tendrá que analizar la demanda que le entregó el alguacil. La demanda tiene una serie de casillas junto al tipo de Aviso de Terminación sobre el cual se basa el desalojo. La copia de ese Aviso de Terminación se debe adjuntar a la demanda. El tipo de aviso marcado debe coincidir con el tipo de Aviso de Terminación que se adjunta a la demanda.

Puede usar esta defensa si el Aviso de Terminación que el arrendador le dio no tenía información sobre servicios disponibles para veteranos. No tiene que ser un veterano para usar esta defensa. Cualquier Aviso de Terminación que no contenga información para veteranos es legalmente inválido.²⁵

El Aviso de Terminación también debe haberse entregado de manera adecuada. La entrega del aviso debe hacerse mediante uno de los siguientes métodos:

²⁴ 90.325(3)

²⁵ 90.391

- Por correo postal de primera clase (no certificado) a su dirección. Si el aviso se entrega por correo postal, se deben agregar tres días a la fecha de abandono de la vivienda en el Aviso de Terminación.
- En persona. En dicho caso, el período de aviso comienza de inmediato.
- Por fijación en la puerta y por correo postal de primera clase solamente si el contrato de arrendamiento permite explícitamente este tipo de entrega por parte del inquilino y del arrendador. En dicho caso, el período de aviso comenzará de inmediato.
 - Si el contrato de arrendamiento no permite explícitamente este tipo de entrega para el arrendador y el arrendatario, tienen que añadirse al plazo del aviso, tres días habituales para el envío por correo.

Si el aviso no se entregó por uno de estos tres métodos, entonces usted tiene una defensa de que el aviso de desalojo está mal hecho.

Esta defensa también puede usarse si su arrendador le entrega un aviso no permitido por ley, con base en el tiempo que ha vivido en ese lugar. Por ejemplo, si ha vivido en su hogar durante más de un año y su arrendador no vive en la misma propiedad, la cual solo tiene dos unidades, su arrendador no puede entregarle un Aviso de Terminación Sin Causa.

Esta defensa también puede usarse si su arrendador le entrega un aviso que no incluya toda la información requerida por ley. Por ejemplo, un Aviso de Terminación sin causa de 30 días debe especificar la presunta violación del contrato de arrendamiento y darle el derecho a remediar la violación. Si el aviso que usted recibe no especifica la presunta violación del contrato de arrendamiento o no le da el derecho a remediarla, entonces usted puede usar esta defensa.

Otro ejemplo de cómo puede usarse esta defensa para un aviso mal hecho es si usted recibe un Aviso de Tres Repeticiones al final de un contrato de arrendamiento de plazo fijo, después de que usted ha vivido ahí durante al menos un año, pero el arrendador no le entregó tres Avisos de Advertencia previos que cumplieran con los requisitos legales.

El arrendador no dio la información requerida por falta de pago.

Si un arrendador trata de desalojar a un inquilino por incumplimiento del pago de la renta, el arrendador debe incluir un aviso con el Aviso de Terminación sobre en donde se puede encontrar ayuda legal y asistencia de renta. Si el arrendador no incluye ese aviso, el inquilino tiene una defensa contra el desalojo.

Si el arrendador trata de desalojar a un inquilino por incumplimiento de la renta (no por ninguna otra razón) y el arrendador no incluye información sobre donde uno puede encontrar asistencia adjunto al Aviso de Terminación, marque la línea de la Contestación que dice "Otra defensa" o en inglés, "Other Defense". Escriba "el arrendador no incluyó el aviso de ayuda por falta de pago" o en inglés, "the landlord did not include notice for help with nonpayment."

El arrendador impidió que el inquilino pagara/se negó a colaborar con la asistencia para el pago de la renta

En los casos por falta de pago, si el arrendador provocó la falta de pago, incluso negándose a trabajar con un proveedor de asistencia de renta, el inquilino tiene una defensa contra el desalojo.

Si el arrendador trata de desalojar un inquilino **por falta de pago** (y no por ninguna otra razón), el inquilino puede tener una defensa si el arrendador hizo alguna de las siguientes cosas:

- se negó a aceptar el pago de un proveedor de asistencia de renta
- se negó a facilitar la información necesaria a un proveedor de asistencia de renta
- impidió al inquilino pagar la renta (por ejemplo, cerrando un portal en línea o una oficina)

Si el desalojo se basa en la falta de pago y el arrendador impidió que el inquilino pagara la renta, marque la sección con la respuesta correspondiente a "Otra defensa" y escriba "el arrendador me impidió pagar la renta" o en inglés, "the landlord prevented me from paying rent." Después, escriba una breve explicación de cómo el arrendador impidió que el inquilino pagara la renta. Por ejemplo: "El arrendador se negó a aceptar el pago del proveedor de asistencia de renta". O en inglés, "the landlord refused to accept payment from the rent assistance program."

Exención

Lo siguiente puede eliminar el derecho de su arrendador a desalojarlo por una infracción del contrato de arrendamiento:²⁶

- Si su arrendador sabía de la infracción, pero aceptó la renta durante tres o más meses y no le reembolsó el dinero dentro de diez días.
- Si su arrendador aceptó determinados comportamientos de su parte que pueden haber sido diferentes de lo acordado en el contrato de arrendamiento.
- Si su arrendador aceptó la renta durante un período más allá de la fecha de corte.
- Si su arrendador acepta un pago parcial de la renta *después* de entregar un aviso por falta de pago, su arrendador no podrá presentar un desalojo en función del incumplimiento del pago de la renta ese mes, a menos que el inquilino haya firmado un acuerdo por escrito en el que se indique otra cosa.²⁷

Si el arrendador hizo algo de lo mencionado anteriormente, marque la quinta sección en la Contestación, en "Otras defensas", y escriba la palabra "Exención".

Ejemplo: "El arrendador renunció al derecho a desalojo en función del aviso del 10 de junio al aceptar la renta el 12 de junio". Asegúrese de llevar la constancia de pago al juicio.

Discriminación

Otra posible opción en "Otras defensas" es la discriminación ilegal. Las leyes federales y estatales, y algunas leyes locales establecen que es ilegal que un arrendador discrimine al inquilino por motivos de:

- raza
- color

²⁶ 90.412(2)

²⁷ 90.417(4)

- sexo (excepto en casos en los que habría baños o dormitorios en común)
- estado civil
- religión
- nacionalidad
- deficiencia física o mental
- fuente de ingresos
- credo
- condición familiar (si tiene hijos o no)
- edad
- orientación sexual²⁸
- identidad de género²⁹

Generalmente, la defensa de discriminación no funcionará contra un desalojo por incumplimiento del pago de la renta.³⁰ Si usted ha recibido un aviso de 30 días para solicitarle que se mude sin causa justificada y considera que el motivo real es la discriminación en virtud de la ley, puede tener derecho a usar esa defensa. Tendrá que demostrar ante el juez/la jueza que su condición como persona de una de las clases protegidas de personas mencionadas anteriormente es el motivo por el cual su arrendador intenta desalojarlo. Además, si el comportamiento de incumplimiento del contrato de arrendamiento se debe a una discapacidad física o mental, usted podrá solicitar a su arrendador que ignore dicha infracción del contrato de arrendamiento y no lo desaloje, para lo cual realizará una solicitud de Adaptación Razonable. Si considera que podría tener motivos para realizar una solicitud de Adaptación razonable, debe llamar a Los Servicios Legales de Oregón o el Centro de Ley de Oregón si sus ingresos son bajos. De lo contrario, llame a la Barra de Abogados de Oregón (al 503-684-3763 o al número de teléfono gratuito en Oregón: 800-452-7636) y solicite que lo refieran a un abogado/una abogada. También podría llamar al Consejo de la Vivienda Justa al 1-800-424-3247.

Además, puede presentar una queja ante la División de Derechos Civiles del Departamento de Trabajo de Oregón. Los formularios de quejas están disponibles llamando al (971) 673-0761. Usted tiene un año a partir de la fecha de la discriminación para presentar una queja administrativa y dos años para presentar una demanda en la corte.

¿Qué debo hacer con la Contestación?

Una vez que haya terminado de completar la Contestación, debe firmarla y fecharla. Luego:

- Presente una copia ante la corte.
- Envíele por correo una copia a su arrendador.
- Conserve una copia y llévela al juicio.

²⁸ 659A.421(1)

²⁹ 174.100(6)

³⁰ 90.390(2)

Preparación de su caso

Debe prepararse para respaldar cada declaración que haga en la Contestación con la mayor cantidad posible de pruebas. Si va a presentar testigos, además de usted, ellos deben ir al juicio con usted. La corte no aceptará declaraciones por escrito, aunque estén certificadas. Repase detenidamente el caso con sus testigos. Asegúrese de que los testigos comprendan lo que usted les preguntará y que estén preparados para declarar los hechos honestamente sobre lo que usted quiere demostrar en el juicio.

Si usted afirma que sí pagó la renta, debe tener los recibos, los cheques cobrados y cualquier otro documento que demuestre esa afirmación.

Si usted afirma que había reparaciones necesarias y no se hicieron, es muy útil contar con fotografías para demostrar el grado del problema. Si tiene fotografías en su teléfono, asegúrese de imprimir copias para darle al juez/a la jueza y al otro lado. Si hay otras personas que vieron los problemas que debían repararse, asegúrese de que se presenten como testigos. Si vive en algún lugar que tenga un programa de inspección de edificación local y van a inspeccionar la propiedad, debe asegurarse de tener una copia del informe del inspector de edificación con usted para mostrársela al juez/a la jueza. Si gastó dinero en reparaciones, muestre al juez/a la jueza los recibos de lo que gastó.

Establecer una cronología clara de los eventos importantes que ocurrieron será útil al presentar su caso. Resulta adecuado establecer cronologías de dichos eventos antes de ir a juicio, lo cual lo ayudará a presentar la historia con claridad y precisión ante la corte.

¿Qué sucede si recuerdo algo más adelante?

Suponga que usted ya presentó la Contestación al desalojo y olvidó incluir todas las reparaciones que ha estado solicitando hacer al arrendador u olvidó marcar todas las defensas que correspondan. Usted tiene derecho en el juicio a solicitar que esos otros hechos y/o defensas se incluyan en la Contestación. Si realiza esa solicitud, el arrendador tendrá derecho a obtener una fecha posterior del juicio para contestar a sus nuevas defensas.³¹

Usted solo debe hacer esto si realmente olvidó incluir todas las defensas en un principio. No debe abusar de este derecho simplemente para prolongar el caso. Debe hacer lo posible para incluir todas las defensas en la Contestación original.

¿Debo solicitar un juicio por jurados?

Cualquiera de las partes tiene derecho a solicitar un juicio por jurados.³² Sin embargo, recomendamos que *hable con un abogado/una abogada* antes de solicitar un juicio por jurados. La preparación para un juicio por jurados puede ser complicada. Generalmente, se recomienda que los inquilinos sin un abogado/una abogada no soliciten un juicio por jurados. Si el inquilino no sigue los procedimientos relacionados con el juicio por jurados, el inquilino podría perder el caso.

³¹ ORCP 52

³² ORCP 50

Pagar la renta en la corte

Si el juicio no se lleva a cabo a cierto tiempo después de la Primera Comparecencia y la demora no es culpa del arrendador, el juez/la jueza puede decidir que el inquilino pague la renta en la corte.³³ Si un inquilino solicita una demora del juicio de más de dos días, el juez/la jueza también puede decidir que el inquilino pague la renta en la corte. Si el inquilino no puede pagar dicho monto de la renta en la corte el día que se pida, quizás se llevará a cabo el juicio de inmediato.³⁴ Si un inquilino presenta una contrademanda, el arrendador puede presentar una moción especial de un dictamen que indique al inquilino pagar la renta en la corte.³⁵ Si el inquilino no paga la renta en la corte, no se le permitirá presentar la contrademanda.³⁶

Resolver un desalojo por falta de pago con un pago

Si un caso de desalojo es basado por falta de pago, los inquilinos pueden pagar la cantidad que el arrendador indica que debe en el aviso de terminación en cualquier momento hasta el juicio. Si usted pide un juicio, todavía puede pagar la cantidad que el arrendador indica que debe hasta el final del juicio.

³³ 105.137(6)

³⁴ 105.140(2)

³⁵ 90.370(1)(b)

³⁶ 90.370(3)

PARTE III: JUICIOS

Cómo funciona el juicio

Lo primero que debe recordar sobre un juicio es: MANTENGA LA CALMA y concéntrese en los problemas relacionados con el Aviso de Terminación y sus defensas. El juez/la jueza no querrá escuchar sobre su historia con el arrendador si no está relacionada con el caso. Además, a veces, el juez/la jueza puede decidir si usted y sus testigos son creíbles en función de cómo usted y sus testigos actúan y se presentan. Sea profesional y educado, y vístase como si fuera a una entrevista laboral.

Declaraciones iniciales

Muchos jueces comenzarán el juicio solicitando a cada parte que expongan sus declaraciones iniciales. Su declaración inicial debe ser breve (no más de un par de minutos de duración) y resumir cuál es su postura en el caso. Debe brindarle al juez/a la jueza algo de contexto, como cuándo se mudó, el monto de la renta que paga, cuál es la base para el desalojo, cuál es su respuesta a la postura del arrendador en el caso y cuáles son sus defensas. Si el caso es por falta de pago y usted ha pagado la cantidad que el arrendador indica que debe, previamente trato de pagar esa cantidad, o si tiene esa cantidad con usted en corte, dígame al juez/a la jueza. Además, informe al juez/a la jueza si tiene testigos que testificarán en el juicio y qué pruebas planea presentar ante la corte.

El caso de su arrendador

A continuación, al demandante (su arrendador) se le permitirá presentar su caso. Esto quiere decir que el arrendador va a testificar y/o llamar a cualquier testigo. Una vez que su arrendador haya terminado, el juez/la jueza debe ofrecerle a usted la oportunidad de contrainterrogar a su arrendador y a cualquiera de los testigos del arrendador.

Los reclamos que haga su arrendador deben limitarse a lo que se indicó en la demanda. La única excepción a esta regla es si usted plantea una defensa de represalia contra un desalojo sin causa justificada. En dicho caso, aunque su arrendador no tuvo que indicar un motivo del desalojo originalmente, se le podría permitir demostrar que hubo otros motivos para el desalojo que no tuvieron nada que ver con una represalia.

Por ejemplo, si el desalojo es por renta vencida, no se le debe permitir a su arrendador incluir evidencia sobre otras quejas, como quejas por ruidos de los vecinos sobre usted. Usted debe objetar si el arrendador intenta plantear estas cosas —a menos que sean la base del desalojo.

Su caso

Una vez que su arrendador haya presentado toda su evidencia, usted podrá presentar su versión del caso. Este es el momento para presentar las evidencias que tenga para respaldar sus defensas. La evidencia es información que respalda los hechos que está intentando demostrar ante el juez/la jueza, o bien que muestra que hay menos probabilidades de que los hechos que el arrendador está intentando demostrar sean ciertos. Usted querrá presentar el testimonio de testigos y pruebas.

- **Testimonio de testigos:** Usted y los testigos que lleva a la corte pueden informar al juez/a la jueza lo que vieron o escucharon. Se le permitirá hacerles a sus testigos preguntas que lo ayuden a

refutar lo que alega el arrendador y/o a demostrar su defensa. El juez/la jueza no debe considerar las declaraciones por escrito de personas no presentes en la sala del tribunal porque usted y su arrendador tienen derecho a conainterrogar a un testigo sobre las declaraciones. Usted debe objetar el uso de declaraciones por escrito.

- **Pruebas:** Las pruebas pueden incluir documentos, cartas, recibos o fotografías. Si tiene pruebas que quiere presentar, primero muéstreselas a su arrendador. Si su arrendador no realiza objeciones, luego puede presentarlas ante el juez/la jueza para que sean admitidas para que la corte las considere. Seleccione las pruebas más contundentes que tenga y preséntelas ante la corte. Tenga cuidado de no usar demasiadas pruebas porque querrá que su caso sea claro, no confuso. Lleve tres copias de cada prueba que quiera que la corte considere: una copia para el juez/la jueza, otra para el arrendador, y una para usted.

Refutación

A continuación, su arrendador tendrá la posibilidad de refutar los reclamos que usted hizo en la presentación de su versión del caso.

Argumentos finales

Por último, el juez/la jueza les concederá tiempo a usted y a su arrendador para que hagan un argumento final. Durante el argumento final, debe tener la oportunidad de resumir brevemente el caso, para lo cual resaltaré las conclusiones más importantes que la corte debe sacar de la evidencia o del testimonio de los testigos.

La orden del juez y lo que significa

Una vez que ambas partes hayan presentado sus casos, el juez/la jueza tomará una decisión.

Si usted (el demandado) gana el caso, la orden del juez/de la jueza implica que usted podrá quedarse en la vivienda. Asegúrese de preguntarle al juez/a la jueza cuándo tendrá que comenzar a pagar nuevamente la renta. Adicionalmente, asegúrese de pedirle al juez/a la jueza que establezca los cargos de la parte ganadora, los costos judiciales y los honorarios del abogado/de la abogada, si hubiera alguno. (Si el caso es anulado porque usted pagó la cantidad debida después de que comenzó el caso, no se le otorgan tarifas o costos de corte.)

Si usted gana y su arrendador intenta desalojarlo nuevamente dentro de los próximos seis meses por algo que no sea por falta de pago, quizás tenga una defensa.

Si su arrendador (el demandante) gana el caso, la orden del juez/de la jueza indicará que usted tiene que mudarse antes de una fecha determinada. La fecha de mudanza debe darle al menos cuatro días para mudarse. Usted puede solicitar al juez/a la jueza tiempo adicional para mudarse, pero el juez/la jueza generalmente no está obligado a concederle tiempo adicional. La orden del juez/de la jueza probablemente también establecerá los costos judiciales de su arrendador y los honorarios del

abogado/de la abogada.³⁷ Incluso si se muda antes de la fecha establecida, aún será responsable de los honorarios o costos judiciales establecidos para su arrendador. Es posible que el arrendador obtenga dichos costos del depósito de garantía.³⁸ Si usted gana menos del salario mínimo, o recibe pagos de Seguro Social, a su arrendador le resultará difícil cobrarle dinero.

El desalojo estará presente en su récord por cinco años, y un futuro arrendador quizás rechace su aplicación basada en el desalojo hasta que hayan pasado 5 años.

PARTE IV: DESPUÉS DEL JUICIO

Mudarse

Si pierde el juicio de desalojo, debe tratar de mudarse antes de la fecha indicada en la orden del juez/de la jueza. Si se muda antes de la fecha indicada en la orden del juez/de la jueza, entonces el caso termina.

Si no se muda antes de la fecha indicada en la orden del juez/de la jueza, su arrendador tiene que ir a la corte y, luego, a la oficina del alguacil para desalojarlo y retirar sus pertenencias de la propiedad. En ninguna circunstancia su arrendador podrá desalojarlo sin la ayuda del alguacil —SOLAMENTE el alguacil podrá desalojarlo.

Una vez que se haya emitido el fallo en su caso, su arrendador obtendrá un documento de la corte denominado Aviso de Terminación. Usted tiene cuatro días a partir del momento en que se le hace entrega de dicho aviso para mudarse y retirar sus pertenencias de la propiedad. Una vez transcurridos los cuatro días, su arrendador debe dirigirse nuevamente al/a la secretario/a de la corte para obtener una Orden judicial de ejecución del fallo de restitución. Dicha Orden judicial será entregada por el alguacil, quien lo desalojará de la propiedad en ese momento, y cambiará las cerraduras.³⁹

Recuperación de Su Propiedad

El alguacil no retirará ni almacenará las pertenencias del inquilino. Generalmente, su arrendador almacenará sus pertenencias, pero el alguacil primero deberá desalojarlo.

Antes de que su arrendador venda o deseché legalmente los artículos que usted dejó en la propiedad, deberá notificarlo por escrito personalmente o por correo postal de primera clase dirigido a su última dirección conocida.⁴⁰ Cuando se mude, asegúrese de entregarle al arrendador su nueva dirección de contacto por escrito para que el arrendador pueda enviarle el Aviso de Propiedad Abandonada. De lo contrario, dicho Aviso se enviará a la propiedad que abandonó recientemente.

Comuníquese de inmediato con su arrendador cuando reciba dicho Aviso. Si no se comunica con su arrendador en el plazo de cinco días (si el arrendador le entregó personalmente el Aviso) o de ocho

³⁷ 90.255

³⁸ 90.300(5)(a)

³⁹ 105.151

⁴⁰ 90.425(3)

días (si el arrendador le envió el Aviso por correo postal), el arrendador podrá disponer de sus artículos. Si se comunica con el arrendador a tiempo, este debe permitirle recoger sus artículos en el plazo de los próximos 15 días sin exigirle pagar dinero. Su arrendador puede agregar cargos por almacenamiento al monto total que usted adeuda e intentar cobrar dicho dinero más adelante; sin embargo, si usted se mudó porque su arrendador lo desalojó, su arrendador no podrá exigirle que pague dichos cargos adicionales antes de que usted se lleve los artículos. Si usted no ha retirado sus cosas después de 15 días, su arrendador podrá venderlas o disponer de ellas de otro modo.⁴¹

Si quiere hablar con un abogado/una abogada sobre sus derechos, usted puede encontrar información de contacto para una oficina de servicios legales cerca de usted en: <https://oregonlawhelp.org/find-legal-help>

Recursos Adicionales

Ayuda legal gratuita puede estar disponible con el Proyecto de Defensa de Desalojos. Puede llamar al Proyecto de Defensa de Desalojos al 888-585-9638 y dejar mensaje de lunes-viernes de 9am-1pm. O puede llenar un formulario web en <https://oregonlawcenter.org/eviction-defense-project/> a cualquier tiempo.

Los Servicios Legales de Oregón y el El Centro de Leyes de Oregón proporcionan asistencia a habitantes de Oregón de bajos ingresos. Puede localizar su oficina local en www.oregonlawhelp.org

La Barra de Abogados de Oregón ofrece referencias a abogados privados para una cita de asesoramiento por \$35: 503-684-3763, <https://www.osbar.org/public/ris>

La Oficina de Derechos Civiles del Departamento de Trabajo e Industrias (BOLI, por sus siglas en inglés) investiga las quejas de discriminación en la vivienda y hace cumplir la ley de vivienda justa: 971-673-0761, <https://www.oregon.gov/boli/civil-rights/Pages/housing-discrimination-complaint.aspx>

El Consejo de la Vivienda Justa proporciona información, recursos y asistencia en casos de vivienda justa: 1-800-424-3247, <https://fhco.org/report-housing-discrimination/>

⁴¹ 90.425(8),(9)

ABOGADOS/AS 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