

**Este manual tiene por objeto ofrecer información jurídica general. No constituye asesoramiento jurídico sobre su caso específico. Si desea asesoramiento sobre su caso, debe ponerse en contacto con un abogado. La información de contacto de los programas de asistencia jurídica está disponible al final de este manual.**

## MANUAL PARA INQUILINOS SOBRE AVISOS DE RESCISIÓN Y DESALOJOS

Si ha recibido un aviso de su propietario diciéndole que tiene que mudarse, o le han entregado documentos judiciales para un juicio de desalojo, es importante que conozca sus derechos. Se trata de una experiencia muy estresante para muchos inquilinos, pero disponer de buena información puede ayudar.

La ley exige que el propietario siga una serie de normas específicas a la hora de entregar un aviso de rescisión a un inquilino. Si el propietario no sigue esas normas, puede que la notificación no sea ejecutable y que usted no tenga que mudarse. Además, dependiendo de los hechos de su situación, usted puede tener otras defensas que puede presentar en el tribunal de desalojo que le permitirá seguir viviendo en su casa.

**Si se presenta una demanda judicial, lo más importante para los inquilinos es presentarse en el tribunal.** Aunque exista una defensa legal contra un desalojo, si los inquilinos no se presentan al tribunal, el propietario gana automáticamente.

### **Este paquete contiene lo siguiente:**

1. Información sobre los avisos de rescisión
2. Información sobre el proceso judicial de desalojo
3. Una lista de abogados que representarán a los inquilinos de forma gratuita en el tribunal de desalojo si creen que usted tiene una buena defensa.

### **¡Los avisos de rescisión y los desalojos no son lo mismo!**

Es muy importante entender la diferencia entre una rescisión y un desalojo. Cuando un propietario quiere que un inquilino se mude, le entrega un documento llamado "aviso de rescisión". Un aviso de rescisión no procede del tribunal y puede ser cualquier cosa, desde una carta escrita a mano, hasta un formulario firmado por el propietario. Un aviso de rescisión puede ser un aviso sin causa justificada o un aviso con causa justificada. Más adelante hablaremos de la diferencia entre estos tipos de avisos. Un aviso de rescisión incluirá una fecha de desalojo.

Un aviso de rescisión no es un desalojo y no figura en el expediente del inquilino. Si el inquilino se muda antes de la fecha de salida indicada en el aviso de rescisión, no hay caso de desalojo. Si el inquilino no se muda antes de la fecha de salida que figura en el aviso, el propietario puede utilizar el aviso para iniciar un proceso judicial de desalojo contra el inquilino. La presentación de una demanda de desalojo ante el tribunal aparece en el expediente del inquilino.

### **Avisos de rescisión**

Hay algunos requisitos legales que se aplican a todos los avisos de rescisión.

- Todos los avisos de rescisión deben dar información sobre los servicios para veteranos.
  - Aunque el inquilino no sea veterano, si el aviso de rescisión no incluye información sobre dónde pueden obtener ayuda los veteranos, el aviso carece de validez legal y el inquilino puede defenderse de un desalojo.
- Todos los avisos de rescisión deben entregarse al inquilino de una forma determinada. El término legal para esto es "notificación". El propietario, o un agente del propietario, debe entregar el aviso al inquilino de una de las tres siguientes formas:
  - Deben entregar el aviso al inquilino o a un miembro de su unidad familiar.
  - Deben enviar el aviso por correo de primera clase al inquilino.
    - Si el propietario utiliza correo certificado o registrado en lugar de correo ordinario de primera clase, el aviso no tiene validez legal y el inquilino podría defenderse contra el desalojo.
    - Si el propietario envía el aviso por correo, sin entregarlo al inquilino de ninguna otra forma, deberá añadir tres días a la fecha de salida o de subsanación.
  - Si existe un contrato de alquiler por escrito entre el inquilino y el propietario, y el contrato de alquiler estipula que el propietario y el inquilino pueden entregar los avisos fijándolos en la puerta y enviándolos por correo, el propietario puede entregar el aviso al inquilino fijándolo en la entrada principal de la vivienda y enviándolo por correo de primera clase.
    - El propietario no necesita añadir tres días más en esta situación.
  - Si el propietario entrega al inquilino un aviso de rescisión de cualquier otro modo (por ejemplo, diciéndole que debe mudarse cara a cara, por correo electrónico o por correo certificado), el aviso no es ejecutable. Esto significa que si el inquilino decide no mudarse y el propietario presenta una demanda de desalojo ante el tribunal basándose en ese aviso, el inquilino puede defenderse ante el tribunal porque el aviso no fue "entregado" correctamente.
- Todos los avisos de rescisión deben incluir una fecha específica de "rescisión" o de salida. La fecha de rescisión es la fecha en la que el inquilino debe mudarse.
  - Un aviso de rescisión que simplemente diga que el inquilino debe mudarse en un número determinado de días u horas después de la entrega del aviso no es válido. El aviso debe tener una fecha concreta, como "1 de enero de 2020".
  - Si el aviso no especifica una fecha exacta, o si el aviso no da al inquilino suficiente tiempo, entonces el aviso no es ejecutable y el inquilino puede tener una defensa en el tribunal de desalojo.

Existen otros requisitos legales que dependen del tipo de aviso de rescisión. En general, existen tres tipos de avisos de rescisión: avisos de rescisión sin causa justificada, avisos de rescisión con causa justificada por el propietario y avisos de rescisión justificada.

### **Avisos de rescisión sin causa justificada**

Si alguien que figura en el contrato de alquiler lleva menos de un año residiendo en la vivienda, el propietario puede entregar un aviso de rescisión sin causa justificada a quien tenga un contrato de alquiler mensual o a un inquilino que esté al final de un contrato de alquiler de duración determinada inferior a un año (por ejemplo, 364 días o menos). No es necesario que el propietario entregue al inquilino un motivo

por el que le solicite que se mude con un aviso sin causa justificada. Al igual que todos los avisos de rescisión, un aviso sin causa justificada tiene que incluir información para los veteranos, entregarse correctamente e indicar la fecha concreta en la que el inquilino debe mudarse (véase más arriba). El tiempo que tiene el inquilino para mudarse depende de dónde viva y cuánto tiempo lleve viviendo allí:

- Si el inquilino vive fuera de la ciudad de Portland o Milwaukie, un aviso de rescisión sin causa justificada debe dar al inquilino al menos 30 días para mudarse (nuevamente, los propietarios deben agregar tres días si entregaron el aviso sólo por correo).
- Si el inquilino vive en la ciudad de Portland o Milwaukie: un aviso de rescisión sin causa justificada debe dar al inquilino 90 días para mudarse (recuerde, los propietarios deben agregar tres días (por lo tanto 93 días) si entregaron el aviso por correo).
- Un inquilino que viva en la ciudad de Portland y reciba un aviso de rescisión sin causa justificada tiene derecho a que el propietario le ayude a trasladarse. Consulte [www.oregonrentersrights.org](http://www.oregonrentersrights.org) póngase en contacto con los Servicios de Asistencia Jurídica de Oregón (Legal Aid Service of Oregon) al teléfono (503) 224-4086 y solicite una copia de nuestro manual de asistencia para la reubicación para obtener más información sobre la asistencia para la reubicación.
- Si un inquilino ha vivido en su casa durante más de un año, el propietario no puede entregarle un aviso de rescisión sin causa a menos que el propietario viva en la propiedad y ésta tenga sólo 2 unidades (por ejemplo, un dúplex, una casa donde el propietario alquila una habitación o una casa con una Unidad de Vivienda Accesorio (ADU, por sus siglas en inglés) donde el propietario vive en una de las unidades).
- Para estos inquilinos, el propietario puede utilizar un aviso sin causa justificada, independientemente del tiempo que el inquilino haya vivido allí. Para estos inquilinos, el propietario debe entregar un aviso sin causa justificada de 30 días si el inquilino ha vivido allí menos de un año o un aviso sin causa justificada de 60 días si el inquilino ha vivido allí un año o más.

### Avisos de rescisión con causa justificada del propietario

Después de que un inquilino haya vivido en su casa por un año o más, el propietario puede rescindir el contrato de alquiler con un preaviso de 90 días entregando un aviso de rescisión por uno de estos cuatro motivos "basados en el propietario":

- El propietario tiene planes de demoler la vivienda o utilizarla para fines distintos del alquiler;
- El propietario planea hacer reparaciones o renovaciones en la unidad, y la vivienda no será segura para vivir en ella;
- El propietario o un familiar directo del propietario tiene planes de mudarse a la vivienda; o
- El propietario ha aceptado una oferta de compra de la vivienda de alquiler de alguien que tiene planes de mudarse a ella.

No se admiten otros motivos "basados en el propietario". El propietario puede entregar un aviso a un inquilino con un contrato de alquiler mensual o de plazo fijo. Si el propietario entrega un aviso a un inquilino con un contrato de plazo fijo, el aviso **no puede** exigir al inquilino que se mude antes de que finalice el contrato.

**Indique el motivo:** Todos los avisos de causa justificada del propietario deben explicar en el aviso la razón del propietario para la rescisión e indicar los hechos que apoyan la razón. Si en el aviso no se explica el

motivo del propietario ni se exponen hechos específicos que lo justifiquen, ello constituye una defensa contra el aviso.

**Pago de ayuda al traslado:** En el momento en que el propietario entrega al inquilino un aviso de motivo del propietario, el propietario también debe pagar al inquilino un mes de alquiler como ayuda para el realojamiento, a menos que el propietario posea menos de cinco unidades de alquiler.

Un inquilino que viva en la ciudad de Portland y reciba un aviso de motivo del propietario puede tener derecho a más ayuda para el traslado. Hable de su situación con un abogado.

### Avisos de rescisión por causa justificada

Se puede entregar un aviso de rescisión con causa justificada a un inquilino con un contrato de alquiler mensual o a un inquilino con un contrato de alquiler de plazo fijo. Se debe dar un aviso con causa justificada cuando el propietario considera que el inquilino ha incumplido las condiciones del contrato de alquiler. El aviso debe dar al inquilino la razón por la que se le pide que se mude. Existen diferentes tipos de avisos de rescisión por causa justificada. Este manual no cubre todos los tipos posibles de avisos de rescisión, pero éstos son los más comunes:

- **Aviso de rescisión por impago del alquiler:** Existen tres tipos de avisos de impago de alquiler que el propietario puede dar.
  - El más común es el aviso de impago de alquiler de 10 días. El propietario puede dar un aviso de 10 días cuando el pago del alquiler tiene al menos **ocho** días de atraso.
    - Un aviso de 10 días debe explicar que el inquilino debe pagar el alquiler o mudarse dentro de un periodo de 10 días.
    - El propietario tiene la obligación de aceptar el pago total del alquiler dentro de un periodo de 10 días si el inquilino no desea marcharse.
    - El propietario no tiene la obligación a aceptar un pago parcial durante el período de 10 días.
  - El menos común de los avisos de impago de alquiler es el aviso de 13 días. Se puede dar un aviso de 13 días cuando el pago del alquiler tiene al menos **cinco** días de atraso.
    - El aviso de 13 días debe explicar que el inquilino debe pagar el alquiler o mudarse dentro de un período de 13 días.
    - El propietario tiene la obligación a aceptar el pago completo del alquiler adeudado dentro del período de 13 días si el inquilino no desea marcharse.
    - El propietario no tiene la obligación a aceptar un pago parcial durante el período de 13 días.

Para un aviso de 10 o 13 días, el propietario sólo puede pedir al inquilino que pague el **alquiler** atrasado. Si el propietario dice que el inquilino debe pagar otros montos (como cargos por atraso o servicios públicos) para subsanar un aviso de 10 o 13 días, el aviso es legalmente inválido, y el inquilino puede tener una defensa en el tribunal.

- El propietario también puede dar un aviso con causa justificada de 30 días por impago del alquiler. Un aviso de 30 días debe dar al inquilino al menos 14 días para pagar el alquiler o mudarse en 30 días.

- El propietario es requerido de aceptar el pago completo dentro del período de 14 días si el inquilino no quiere mudarse.
- Si el propietario da un aviso de 30 días por impago del alquiler, puede pedir al inquilino que pague las tasas de atraso o los servicios públicos para subsanar el impago.

Para cualquier tipo de aviso de impago, el propietario debe incluir también un formulario con información sobre cómo obtener ayuda para pagar el alquiler y cómo obtener asistencia jurídica. Si el propietario no incluye el formulario con el aviso de rescisión, el inquilino puede tener una defensa contra el desalojo.

Si un propietario presenta un caso de desalojo por falta de pago, el inquilino tiene hasta el final del juicio para pagar la cantidad total de dinero que el propietario pidió en el aviso de rescisión. Si el inquilino paga la totalidad al propietario, el caso de desalojo debe desestimarse.

- **Avisos de rescisión por causa justificada de 30 días:** Este aviso puede darse si el propietario cree que el inquilino ha incumplido el contrato de alquiler o las normas. El aviso debe explicar por qué el propietario cree que el inquilino ha incumplido el contrato de alquiler.
  - En la mayoría de los casos, el aviso debe explicar que el inquilino tiene derecho a solucionar el problema para evitar tener que mudarse.
  - El aviso también debe dar un ejemplo de cómo el inquilino puede solucionar el problema.
    - Por lo general, el propietario debe dar al inquilino 14 días para solucionar el problema.
    - El aviso debe explicar que si el inquilino no soluciona el problema en 14 días, dispone de 30 días para mudarse.
- **Avisos de reincidencia de 10 días:** Si un inquilino recibe un aviso de 30 días por causa justificada, el propietario puede dar un aviso de reincidencia de 10 días si el inquilino incumple el contrato de alquiler o una norma de la misma manera dentro de un periodo de seis meses.
  - Este aviso da al inquilino 10 días para mudarse.
  - El inquilino no tiene derecho a solucionar el problema.
  - Un aviso de reincidencia de 10 días debe ser por "sustancialmente la misma" violación que el aviso de 30 días. Si el aviso de 10 días es por algo diferente, entonces el inquilino puede tener una defensa contra el desalojo.
- **Avisos de 24 horas:** Un propietario puede dar a un inquilino un aviso de rescisión de 24 horas si el inquilino, alguien "bajo el control del inquilino", o la mascota o animal de asistencia del inquilino hace algo violento o escandaloso en la propiedad, causa daños graves a la propiedad o comete delitos específicos.
  - La ley dice que alguien está "bajo el control del inquilino" si la persona está en la unidad de alquiler con el permiso del inquilino después de que el inquilino supiera o debiera haber sabido que era probable que la persona hiciera algo que daría lugar a un aviso de rescisión de 24 horas.

- Si el presunto acto fue cometido por la mascota o el animal de asistencia del inquilino, éste puede subsanar la infracción y no tener la obligación a mudarse si se deshace del animal dentro de un periodo de 24 horas.
  - Si el presunto acto lo cometió el inquilino o alguien bajo su control, el inquilino no tiene derecho a solucionar el problema.
- Los propietarios también pueden dar avisos de 24 horas si el inquilino mintió sobre una condena penal en su solicitud en el último año, el propietario descubrió la mentira en los últimos 30 días y el propietario habría denegado el alquiler si hubiera conocido la información correcta.
- **Aviso sobre infracción de mascotas de 10 días:** Un propietario puede dar a un inquilino un aviso de infracción de 10 días si el inquilino tiene una mascota capaz de causar daños a una persona o propiedad en la unidad de alquiler y la mascota no está autorizada a estar allí según los términos del contrato de alquiler.
  - El inquilino puede solucionar el problema retirando la mascota dentro de los 10 días y no tener que mudarse.
  - Sin embargo, si el inquilino trae otra mascota no autorizada a la unidad de alquiler dentro de los seis meses posteriores al aviso sobre infracción de mascotas de 10 días, el propietario puede dar al inquilino otro aviso sobre infracción de mascotas de 10 días y el inquilino no tiene derecho a solucionar el problema por segunda vez.
- **Aviso de 48 horas por infracción de alcohol y drogas:** Si un inquilino vive en una vivienda libre de drogas y alcohol, se le puede dar un aviso de rescisión con causa justificada por infringir las normas relacionadas con las drogas y el alcohol.
  - El aviso debe dar al inquilino 24 horas (1 día) para solucionar el problema o 48 horas (2 días) para mudarse.
  - Este aviso sólo se puede dar a un inquilino que haya vivido en la vivienda libre de alcohol y drogas durante menos de dos años. Si el inquilino ha vivido allí más de dos años, el propietario debe dar un aviso de rescisión con causa justificada de 30 días.
- **Aviso de 24 horas por infracción reiterada de alcohol y drogas:** Si un inquilino ha recibido un aviso de 48 horas por una infracción relacionada con el alcohol y las drogas en los últimos seis meses, y ha cometido una infracción similar durante el periodo de seis meses, el propietario puede dar un aviso por infracción reiterada.
  - Este aviso da al inquilino 24 horas para mudarse. El inquilino no tiene derecho a solucionar el problema.

### Defensas a todos los avisos

Incluso si el propietario da al inquilino un aviso de rescisión de forma correcta ("notificación"), y el aviso incluye toda la información correcta, el inquilino puede oponerse al aviso ante el tribunal. Siempre es mejor ponerse en contacto con un abogado para obtener más información sobre las posibles defensas.

Estas defensas incluyen represalias, falta de reparaciones, discriminación y renuncia. Estas defensas se explican con más detalle en el manual llamado "manual del inquilino sobre desalojos en el tribunal".

### **Adaptaciones razonables para inquilinos discapacitados**

Los inquilinos con discapacidad pueden tener derecho a solicitar a sus propietarios una adaptación razonable en respuesta a un aviso de rescisión. Si los inquilinos creen que se les ha dado un aviso de rescisión debido a su discapacidad, pueden pedir a los propietarios que pasen por alto los motivos de la rescisión y les den otra oportunidad.

Por ejemplo, si un inquilino ha recibido un aviso de rescisión por causa justificada por causar molestias acústicas y su discapacidad le hace tener ataques ruidosos si no está tomando su medicamento, el inquilino puede solicitar una adaptación razonable para retirar el aviso. Sin embargo, el alojamiento razonable debe proponer una manera de asegurarse de que la violación del contrato de alquiler no siga ocurriendo. En el ejemplo anterior, el inquilino puede declarar que volverá a tomar el medicamento.

Un inquilino discapacitado también puede solicitar una adaptación razonable para disponer de más tiempo para mudarse cuando reciba un aviso si la fecha de mudanza que figura en el aviso no le da tiempo suficiente para hacer las maletas, encontrar una nueva vivienda y mudarse debido a su discapacidad. Para obtener más información sobre cómo solicitar una adaptación razonable, visite: [www.oregonrentersrights.org](http://www.oregonrentersrights.org) o llame a Legal Aid al (503) 224-4086 y pida una copia de nuestro manual para inquilinos sobre adaptaciones razonables.

### **Desalojos**

Si el inquilino no se muda antes de que pase la fecha de salida que figura en el aviso de rescisión, el propietario puede presentar una demanda de desalojo ante el tribunal. Si el propietario presenta una demanda ante el tribunal antes de la fecha de desalojo indicada en el aviso, el inquilino podrá defenderse contra el desalojo.

Si el propietario decide presentar una demanda de desalojo ante el tribunal, el inquilino recibirá un citatorio del tribunal. Esta notificación indicará al inquilino cuándo debe presentarse ante el tribunal. Es muy importante que el inquilino se presente en el tribunal en la fecha y hora indicada en el citatorio. Si el inquilino no se presenta, el propietario ganará automáticamente.

El proceso del tribunal de desalojo incluye dos fechas de tribunal. La primera fecha del tribunal se llama "primera comparecencia". Es el momento fijado para ver si el propietario y el inquilino pueden llegar a un acuerdo. Si las partes no pueden llegar a un acuerdo, el inquilino tendrá que pedir un juicio.

Para solicitar un juicio, el inquilino debe presentar una respuesta ante el tribunal y pagar gasto administrativo o solicitar una exención de pago. Estos documentos deben presentarse ante el tribunal el mismo día de la primera comparecencia. El tribunal dispone de formularios de respuesta y formularios para solicitar la exención de gastos. El inquilino también debe enviar por correo una copia de la respuesta al propietario el mismo día en que se presenta la respuesta.

Para información más detallada sobre el proceso del tribunal de desalojos, incluyendo la primera comparecencia, los acuerdos estipulados y los juicios, por favor revise el manual llamado "manual del inquilino sobre desalojos en el tribunal."

Si recibe papeles del tribunal de su propietario, puede obtener ayuda legal gratuita del Proyecto de Defensa contra el Desalojo. Puede llamar al Proyecto de Defensa contra el Desalojo al 888-585-9638 y dejar un mensaje de lunes a viernes de 9 a 1 p.m. O puede completar un formulario web en <https://oregonlawcenter.org/eviction-defense-project/> en cualquier momento.

Si desea hablar con un abogado sobre sus derechos, puede encontrar información de contacto de una oficina de asistencia jurídica cercana en <https://oregonlawhelp.org/find-legal-help>.



**LISTA DE ABOGADOS PRIVADOS QUE REPRESENTAN A INQUILINOS**

Jane L. Moisan  
971.258.1292  
[PeoplesLawProject@gmail.com](mailto:PeoplesLawProject@gmail.com)

Megan Van Kent  
503 893-5545  
[vankentlaw@gmail.com](mailto:vankentlaw@gmail.com)

David Lawrence  
503.295.3651  
[dlawrencelegal@gmail.com](mailto:dlawrencelegal@gmail.com)

Troy Pickard  
503.592.0606  
[troy@portlanddefender.com](mailto:troy@portlanddefender.com)

Scott Staab  
503.929.9262  
[skstaab@yahoo.com](mailto:skstaab@yahoo.com)

Ann Witte  
503-477-4690  
[awitteatty@gmail.com](mailto:awitteatty@gmail.com)

Harry Ainsworth  
503-417-0476  
[hainsworth03@yahoo.com](mailto:hainsworth03@yahoo.com)