

Alianza Comunitaria de Inquilinos/as – Educación de Inquilinos/as

La información es para fines de información general, y no es un sustituto para la asesoría de un abogado/a

Como Conseguir Reparaciones



Bajo la ley de Oregón, los propietarios/as deben mantener sus unidades de renta en buenas condiciones (ORS 90.320). En las ciudades de Portland, Gresham, Eugene, Salem, Corvallis, Tigard y Beaverton también hay códigos de vivienda que requieren que los edificios se mantengan en buenas condiciones. Si el propietario/a no hace las reparaciones, hay algunos pasos que puede tomar.

Incluso si usted firma una adenda en el contrato, el propietario/a no puede utilizar eso con el fin de salir de sus obligaciones ORS 90.320 (2) (a).

1. Llene los formularios de solicitud de reparación (usted puede hacer su propia si es necesario), y envíelas al propietario/a. Llene

todas las formas que sean necesarias. ¡Asegúrese de guardar una copia de cada solicitud!

NOTA: Si usted hace una solicitud de reparación por escrito, el arrendador puede entrar a su casa sin previo aviso y por los siguientes 7 días para hacer la reparación. Usted tiene el derecho de restringir el acceso a su casa a horas razonables. Ponga cualquier restricción por escrito.

2. Si usted no está recibiendo una respuesta, escriba una carta al dueño/a pidiendo que responda por escrito para hacerle saber cuándo van a terminar las reparaciones. Dele una fecha límite para responder (por ejemplo, 10 días si no es esencial). Envíe su carta con un certificado de envío (esto es un recibo que comprueba que usted envió algo) - NO por correo certificado (el dueño/a puede negarse a firmar que lo recibieron). Guarde una copia para sus archivos.

3. Escriba una carta de seguimiento si el propietario/a no responde. Acorte el plazo para responder (hasta 5 días o menos). Incluya que usted tomara medidas legales bajo la ley y/o en la ciudad de Portland (o su ciudad si tiene un código de vivienda). Otra vez, obtenga un comprobante de envío de la carta y guarde una copia para sus archivos.

4. Si sus reparaciones todavía no están hechas, **y** si usted vive en una ciudad que tiene un código de vivienda (vea la lista más abajo) un inspector puede examinar su unidad y apuntar violaciones al código. Ellos le enviarán una carta al propietario/a y multará a él/ella, si no se solucionan los problemas dentro de una cierta cantidad de tiempo. La mayoría de los sistemas están manejados por quejas, así que asegúrese

de volver a llamar si pasan 30 días, y de nuevo después de 6 meses, y antes de mudarse si el problema no está resuelto. Si el edificio había sido citado antes de mudarse y su propietario/a le rento sin arreglar los problemas, usted puede tener derecho a dos meses de renta o dos veces los daños reales. **Guarde una copia del informe para sus archivos.**

Las ciudades con los códigos de vivienda son: Portland 503-823-2633, Gresham 503-618-2248, Beaverton 503-526-2270, Tigard 503-718-2441, Eugene 541-682-8282, Salem 503-588-6241, Corvallis 541-766-6944, Monmouth 503-751-0138 y Tualatin 503-691-4822

5. Usted puede pedir/demandar por valor reducido de la renta. Consulte la página cuatro para más detalles.

6. Si usted todavía tiene problemas de reparación, puede ponerse en contacto con un abogado que le puede ayudar a tomar otras medidas.

¡NOTA IMPORTANTE! CAT no recomienda la retención de la renta o la deducción de los gastos de reparación de la renta como un medio para conseguir reparaciones, a menos que usted está representado por un abogado/a. Ambas acciones son riesgosas y complicadas y lo podría dejar vulnerable al desalojo por falta de pago de rentar. Un abogado/a también puede hablar con usted sobre cómo recuperar dinero por el tiempo en que su apartamento no estaba en buena condición.

Consejos Generales

¡HABLE CON SUS VECINOS! Muchas veces se necesitan reparaciones en muchas unidades. Si los inquilinos/as trabajan juntos para conseguir reparaciones, es más difícil que el dueño/a ignore las solicitudes o ver a una persona como blanco de venganza. También pueden escribir sus cartas de reparación juntos.

¿TIENE QUE HACER REPARACIONES EL PROPIETARIO/A?

Sí. De acuerdo a ORS 90.320 el propietario/a debe mantener en buenas condiciones su apartamento y las áreas comunes. Esto significa que en la unidad no debe faltar lo siguiente:

1. Protección efectiva contra la lluvia y otras condiciones del tiempo;
2. Instalaciones de plomería se mantengan funcionando en buen estado;
3. Agua caliente y fría conectada a un sistema de alcantarillado;
4. Agua potable;
5. Los detectores de humo instalados y funcionando cuando se mude (pero los inquilinos/as deben probar los detectores cada 6 meses, reemplazar las baterías cuando sea necesario, y dar el aviso por escrito al propietario/a si los detectores están rotos);
6. Seguridad contra incendios;
7. Electrodomésticos y aire acondicionado en buenas condiciones si son proporcionados por el propietario/a;
8. Una buena ventilación;
9. Llaves, chapas y pestillos en las ventanas que funcionen;
10. No basura, roedores o cucarachas en su apartamento o en las áreas comunes de todo el edificio cuando se mude ni durante el tiempo que renta;
11. Contenedores de basura y servicio de basura, a menos que haya un acuerdo por escrito o menos que exista una ordenanza local que no requiere de esto;

12. Plomería adecuada, calefacción y electricidad, mantenidas en buena condición;
13. Las paredes, pisos, techos, escaleras y barandillas en buen estado;
14. El lugar debe estar limpio y en buen estado cuando se mude, y las áreas bajo el control del propietario/a deben ser seguros para su uso normal y esperado.

¡DOCUMENTACION! Es ilegal que el propietario/a tome represalias o trate de vengarse de usted por defender sus derechos. La represalia puede ser difícil de probar, por lo que la documentación es tan importante. Haga un diario para documentar los problemas de su casa, la respuesta del propietario/a a su solicitud (si hay alguna), las conversaciones verbales, cuando comenzó el problema, etc. Asegúrese de incluir las fechas y horas si es posible. Tome fotos y/o video del problema, si es posible o utilice fotos antiguas que documentan el problema, incluso si han sido tomadas por algún otro motivo. Pídale a un amigo/a que vea el problema para que puedan ser testigos si es necesario. Guarde copias de TODO lo que envíe u obtenga del propietario/a.

Valor reducido de la renta

Bajo la ley de Oregón (ORS 90.320), los propietarios/as tienen que mantener sus unidades de renta en buenas condiciones. En la ciudad de Portland y algunas otras ciudades en Oregón, también hay un código de vivienda de la ciudad que requiere que un edificio sea mantenido en buenas condiciones.

Los inquilinos/as tienen derecho al valor reducido de renta por cualquier momento que el propietario/a no estaba en conformidad con la ley o el contrato de alquiler a menos que el propietario/a no sabía ni razonablemente debía haber sabido del problema y:

- a. el inquilino/a conociera o debiera razonablemente haber sabido del problema y no le dijo al propietario/a..., o
- b. el problema fue causado por el inquilino/a o invitado del inquilino/a.

Aquí hay algunos pasos que puede tomar para tratar de conseguir la reducción de renta de su propietario/a:

1. Averigue cuánto menos valía su apartamento cada mes a causa de su problema. Piense en la cantidad de su apartamento que no podía usar o tuvieron que usar menos de lo habitual. ¿Qué cree que es justo? Usted puede pedir por cualquier parte que coincide con cuanto menos usaba el lugar.

2. Escriba una carta de demanda al propietario/a. ¡Guarde una copia para sus archivos! Mantenga la carta muy profesional y civil. Incluya en su carta las fechas y horas que su problema estaba pasando. Recuerde, si usted termina encima de tener que demandar a su propietario/a, se le muestra esta carta a un juez. Puede incluir el número de los estatutos de Oregón que permite la reducción del valor de la renta, que es ORS 90.360 (2). (ORS es sinónimo de los Estatutos Revisados de Oregón). En la carta, pídale al propietario/a que le responderá por escrito dentro de un cierto número de días, por ejemplo, 1 semana o 10 días, lo que crea que es razonable.

3. Si el propietario/a no responde, escriba una carta de seguimiento con un plazo más corto para que el propietario/a le responda. También puede incluir que si el propietario/a no responde, va a tomar acciones legales. Recuerde conservar una copia para sus archivos.

4. Si el propietario/a no responde todavía hay un par de opciones. Uno de ellos

es conseguir un abogado/a para escribir otra carta de seguimiento. También puede presentar una demanda en la corte de reclamos menores por el dinero.

NOTAS Y CONSEJOS:

NO RETENGA LA RENTA A menos que un abogado/a que vaya a representarlo en la corte de desalojos le aconseje. Muchas veces, el propietario/a le dará un aviso de terminación de 72 horas si usted retiene la renta.

PREPARARSE PARA LA CORTE: Si usted tiene que ir a la corte de demandas pequeñas, vaya a la corte para mirar otros casos. Los jueces pueden ser impredecibles, incluso si usted siente que tiene un caso claro. Observe como son los jueces y qué tipo de evidencia es convincente para ellos y cómo portarse en la corte. Los propietarios/as están a menudo mucho más acostumbrados a la corte de reclamos menores que los inquilinos/as están, por lo que es muy importante estar preparado. No se puede traer a un abogado/a para que lo represente en la corte de reclamos menores, pero se puede hablar con uno antes de tiempo para ayudarlo a organizarse y obtener consejos sobre cómo navegar en el sistema. También puede aprender sobre la corte de reclamos menores, visitando o llamando al 503-620-3000 http://www.osbar.org/public/legalinfo/1061_SmallClaims.htm o 800-452-4776, cinta de 1061

HABLE CON SUS VECINOS Muchas veces se necesitan reparaciones en muchas unidades. Si los inquilinos/as trabajan juntos para conseguir reparaciones, es más difícil que el dueño/a ignore las solicitudes o ver a una persona como blanco de venganza. También pueden escribir sus cartas de reparación juntos.

¡DOCUMENTACIÓN! ¡DOCUMENTACIÓN! ¡DOCUMENTACIÓN! Es ilegal que el propietario/a tome represalias o trate de vengarse de usted por usted defender sus derechos. Aunque es ilegal, la represalia puede ser difícil de probar. Esta es la razón por la cual la documentación es tan importante. Cree un registro o un diario para documentar el problema de su casa, la respuesta del propietario/a (si los hay), las conversaciones verbales, cuando comenzó el problema, etc. Asegúrese de incluir las fechas y el tiempo siempre que sea posible. Tome fotos y/o video del problema, si es posible también.

Diagrama de Reparación

- ★ Escriba una carta o llene una solicitud de reparación bajo ORS 90.320
- ★ **Guarde una copia para sus archivos**
- ★ Envíelo por certificado de envío/comprobante de envío
- ★ Recuerde que su propietario/a puede entrar a su casa por 7 días sin aviso a menos que se restringe el acceso en su carta
- ★ No retenga la renta, a menos que haya hablado con un abogado, usted podría terminar con un desalojo en su record.
- ★ Hable con sus vecinos(recuerde la unión hace la fuerza)



- ★ Escriba una segunda carta
- ★ Incluya una fecha de respuesta y fecha en que se realizarán las reparaciones y que usted puede ejercer acciones legales bajo la ley (ORS 90.360-90.368)

- ★ Envíelo por certificado de envío
- ★ Tome fotos
- ★ Guarde una copia para sus archivos



- ★ Llame a un inspector
- ★ Guarde una copia del informe



- ★ Pida/demande por valor reducido de la renta según ORS 90.360 (2)
- ★ Asegúrese de obtener una respuesta por escrito
- ★ Guarde copias de la carta y la respuesta
- ★ CAT sugiere consultar con un abogado/a si el inquilino/a decide demandar

First Repair Letter Request Primera Carta de Solicitud de Reparación

Dear (Estimado), (dueño/a o propietario/a),

Date (Fecha)

I would like to inform you of the following problems in my unit. Please fix these problems as soon as possible, and let me know in writing of your plan to take care of this repair request as soon as you get this letter. As I am sure you are aware, Oregon law requires that Landlords to keep rentals in livable condition. (ORS 90.320)

Me gustaría informarle de los siguientes problemas en mi unidad. Por favor, arregle estos problemas tan pronto como sea posible, y quiero saber por escrito de cuál es su plan para hacer estas reparación tan pronto como usted reciba esta carta. Como estoy seguro que usted sabe, la ley de Oregón requiere que los propietarios/as mantengan los apartamentos en condiciones habitables. (ORS 90.320)

I want to be present when people enter my home to make the repairs. It is convenient for me to have someone do the repairs between _____(time) **am/pm** and _____(time) **am/pm** on _____(days). This consent to enter expires seven days from the date on this letter.

Quiero estar presente cuando las personas entran en mi casa para hacer las reparaciones. Es conveniente para mí tener a alguien a hacer las reparaciones entre ____ (hora) **am / pm** y (hora) **am / pm** el ____ (días). Este consentimiento para entrar vence siete días desde la fecha de esta carta.

Come in any time for the next seven days during business hours.
Ven en cualquier momento durante los próximos siete días, durante horas de oficina.

List of repairs(Lista de las reparaciones)

Kitchen (Cocina)

Sink (fregadero) stove (estufa) oven (horno) floor (piso) walls (paredes) range hood/fan ((ventilador extractor) dishwasher (lavaplatos) ceiling (techo) window (ventana) light (luz) cabinets(gabinetes) garbage disposal (triturador de basura) countertop (cubierta) Mold (moho) other (otro)

Living/Dining room (sala/comedor)

walls (pared) floor (piso) ceiling (techo) window (ventana) light (luz) door (puerta) Mold (moho) Other (otro)

Bedroom(s) (Cuartos)

walls (pared) floor (piso) ceiling (techo) window (ventana) light (luz) door (puerta) Mold (moho) other

Hall (pasillo)

walls (pared) floor (piso) ceiling (techo) window (ventana) light (luz) door (puerta) Mold (moho) Other (otro)

General

electrical outlets (enchufes) outside area (area de afuera) heating (calefaccion) water heater (calentador de agua) thermostat (termostato) air conditioner (aire acondicionado) stairs/railings (escaleras/barandales) exterior walls(paredes exteriors) Mold(moho)

I am requesting a 24-hour notice of entry before anyone inspects or repairs my unit.
Solicito un aviso de 24 horas de entrada antes de que alguien inspeccione o repare mi unidad.

It is unlawful for a landlord to respond to this request by sending an eviction notice, increasing rent or otherwise retaliating [ORS 90.385]. Thank you for your anticipated cooperation.

Es ilegal que un propietario/a responda a esta solicitud mediante el envío de una notificación de desalojo , el aumento de la renta o cualquier otra represalia [ORS 90.385] . Gracias de anticipación.

_____Name (nombre)

_____Address (dirección) Apt # _____

EJEMPLO DE LA SEGUNDA CARTA PARA SOLICITAR REPARACIONES

(Fecha)

Estimado (dueño/a o manager),

Hemos hablado de reparaciones necesarias en numerosas ocasiones (**ponga fecha o fechas si recuerda**). Como estoy seguro que usted sabe, la Ley de Oregón requiere que los propietarios/as mantengan en condiciones habitables las unidades que rentan (ORS 90.320). Estos requisitos son muy específicos. Las reparaciones necesarias para satisfacer la ley son los siguientes: (**lista de las reparaciones que se ocupan**).

Hasta la fecha, no se ha hecho ningún intento para completar estas reparaciones. Por favor, responda a esta solicitud por escrito el (**fecha**). Si no recibo respuesta alguna en (fecha), voy a tomar remedios como se indica en la Ley de Propietario/Inquilino y en la Ciudad de _____, con el código de vivienda.

Quiero estar presente cuando la gente entra para hacer las reparaciones. Es conveniente para mí tener a alguien hacer las reparaciones entre _____am / pm y _____am / pm en (día). Este consentimiento para entrar vence siete días desde la fecha de esta carta.

Solicito un aviso de 24 horas de entrada antes de que alguien inspeccione o repare mi unidad.

Es ilegal que un propietario/a responda a esta solicitud mediante el envío de una notificación de desalojo, el aumento de la renta o cualquier otra represalia [ORS 90.385] . Gracias por su anticipada cooperación.

Atentamente,

_____Name (nombre)

_____Address (dirección) Apt # _____