

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

Contratos de Alquiler (ORS 90.100)



El acuerdo puede ser verbal (hablado), o escrito entre un inquilino/a y un propietario/a y normalmente incluye los términos y condiciones sobre el uso de la unidad de alquiler. Hay diferentes tipos de acuerdos: por ejemplo un contrato de alquiler de mes a mes o de arrendamiento de duración determinada.

RENTAL AGREEMENTS

Ejemplos de información que se encuentran en un contrato de alquiler:

- ★ Cantidad de la renta
- ★ Fecha en que la renta se debe pagar
- ★ ¿Dónde y a quién debe pagarse el alquiler?
- ★ Reglas

Un contrato de alquiler por escrito firmado por el propietario/a y el inquilino/a conteniendo los términos y condiciones, puede servir como documentación adicional al contrato de alquiler que normalmente no proporciona la ley: como mantenimiento del jardín o el uso de una lavadora y secadora en el lugar.

Si el inquilino/a y el propietario/a firman un contrato de alquiler por escrito, el dueño/a debe proporcionar al inquilino/a una copia del contrato de alquiler al momento de ser firmado, y tener una copia disponible más adelante, a un costo no superior a 25 centavos por página (o el costo actual de copiado) (ORS 90.305).

¿Cómo puedo saber si estoy protegido por la Ley de Propietarios/as e Inquilino/as/as?

Un contrato de alquiler con el propietario/a se refiere a los términos y condiciones del uso y ocupación suyos de la vivienda, con exclusión de los demás (ORS 90.100 (43)). Si usted no tiene un contrato de alquiler por escrito, el hecho de que su propietario conscientemente ha aceptado el pago de renta de Usted, puede establecer sus derechos como inquilino/a/a. **Siempre pida un recibo cuando Usted pague alquiler, cuotas o depósitos.** Su arrendador es el propietario/a, arrendador o subarrendador de la unidad

de vivienda que se alquila, o una persona con la autoridad para actuar en nombre del arrendador (propietario/a) (ORS 90.100 (20)). Su propietario/a es a quien usted paga la renta y con quien usted tiene un acuerdo. A menudo terceras personas, pretenden figurar con la autorización del propietario/a. Si hay confusión verifique con el propietario/a por escrito, quién tiene esta autoridad!

¿Qué es el ‘ Pacto de disfrute pacífico’?

Cuando un propietario/a le renta a usted, usted paga el alquiler a cambio del derecho exclusivo a utilizar y disfrutar de las instalaciones sin interferencia por parte del propietario/a, llamado el “ pacto de disfrute pacífico. “ Usted tiene el derecho a la paz y la tranquilidad y de excluir a todos los demás de su vivienda. Si el propietario/a no le proporciona una vivienda segura, tranquila y cómoda para su uso y disfrute pleno, el propietario/a puede estar en violación del contrato de arrendamiento.

¿Qué es un contrato de arrendamiento a plazo fijo?

A menudo las personas utilizan el término “contrato de arrendamiento (renta)” para describir un contrato de alquiler **por escrito** que es por un período fijo (es decir, 1 año o 6 meses), con fecha de inicio y de terminación, y se **ha fijado el precio del alquiler**. También se conocen como contratos de arrendamiento de duración determinada. Un arrendamiento exigible (más de un mes) **debe ser por escrito**, con muy pocas excepciones, no comunes.

Los beneficios de la mayoría, pero no todos los contratos de arrendamiento a plazo fijo son:

1. La renta no se puede aumentar durante el plazo fijo a menos que se indique lo contrario en el acuerdo escrito
2. El inquilino/a tiene la seguridad de que sólo puede ser desalojado con una notificación” por causa de” y el propietario/a tendrá que probar el caso en la corte.

Con un contrato de arrendamiento, el propietario/a sabe que será una ventaja permanecer por un período más largo de tiempo y no tiene que preocuparse de volver a alquilar la unidad con frecuencia. **Los inquilino/as deben leer cuidadosamente el contrato antes de firmarlo** para asegurarse de que tendrá la protección de un contrato de arrendamiento de duración determinada bajo la OFERTA especial de arrendamiento por su propietario/a. Algunos propietario/a ahora se están reservando el derecho de aumentar la renta durante el término del contrato de arrendamiento. **Un inquilino/a no puede firmar para renunciar de sus derechos bajo la ley**. Si hay una sección del contrato de renta que contradice la ley, “esa sección (no el contrato entero) es inválido. Un contrato de arrendamiento a plazo fijo suele producir la terminación automática al final del contrato de arrendamiento, al menos que se especifique lo contrario. Sin embargo, algunos indican que van a renovar o extender automáticamente el contrato a menos que el inquilino/a dé aviso por adelantado que no quiere renovar o prorrogar el contrato de arrendamiento. **Los inquilino/as deberán leer cuidadosamente el contrato para ver si**

el contrato requiere que el inquilino/a dé aviso por escrito antes de mudarse al final del plazo del contrato.

La mayoría de los contratos permiten la terminación del contrato de arrendamiento antes de la fecha y en algunas situaciones, se puede requerir pagar una cuota para romper o finalizarlo. Vea nuestro folleto de arrendamiento sobre finalizar el contrato para más información.

¿Qué es un contrato de mes a mes?

En Oregón, la ley asume que el alquiler de una casa o un departamento está basado de mes a mes a menos que haya **documentación escrita** que tiene un plazo distinto para el arrendamiento (es decir, 6 meses o 1 año de arrendamiento) por escrito. Para los contratos de alquiler que están basados, de mes a mes todos los términos del acuerdo se renuevan automáticamente al final del plazo de un mes a menos que se indique lo contrario por escrito, o lo que diga la ley del estado de Oregón. Para poder tener un alquiler de semana a semana, Oregón requiere que el acuerdo se haga por escrito.

¿Puede el propietario/a sacar a un inquilino/a?

Un propietario/a tiene el derecho de poner fin a un contrato de alquiler de mes a mes, pero debe dar al inquilino/a la apropiada notificación por escrito.

- ★ 30 días para un desalojo sin-causa, se da si el inquilino/a ha vivido en la unidad por un período de menos de un año (ORS 90.427 (3) (b)).
- ★ En el caso de venta de la propiedad, un aviso de terminación de 30 días se puede dar por el dueño/a nuevo, dentro de ciertos límites (SRO 90 427(5)).
- ★ Un período de 60 días sin-causa se debe dar si el inquilino/a ha vivido en la unidad de alquiler por un año o más (ORS 90.427(3) (c)).

Consejos para Inquilinos/as:

Los inquilino/a pueden protegerse a sí mismos, ya sea que entren en un contrato de alquiler de mes a mes o de arrendamiento de duración determinada, a través de:

- ★ Conseguir el contrato de alquiler por escrito
- ★ Leer el contrato antes de firmarlo
- ★ Mantener una copia del contrato de alquiler