

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

Acceso del Propietario/a a su Vivienda ORS 90.322



Un propietario/a puede entrar a la propiedad por las razones siguientes:

- ★ Para inspeccionar la propiedad
- ★ Para hacer reparaciones necesarias y/o acordadas
- ★ Para proveer los servicios necesarios y/o acordados
- ★ Para mostrar la propiedad a dueños/as/inquilinos(as) potenciales (90.322)

¡Generalmente, el propietario/a tiene que darle al inquilino/a un aviso de 24 horas antes de entrar! ¡El propietario no puede usar su derecho de acceso para acosarle sin razón!

Un propietario/a puede entrar a su casa sin previo aviso y sin su consentimiento **si usted ha solicitado una reparación por escrito durante los 7 días** después de su solicitud. Si desea limitar la entrada del propietario/a para hacer las reparaciones, debe poner esa información en la solicitud de reparación por escrito. También puede publicar un aviso negando la entrada al propietario/a en la puerta principal de su casa.

Un propietario/a puede entrar sin el consentimiento del inquilino/a en los siguientes casos:

- ★ Emergencias
- ★ Cuando el inquilino/a haya pedido reparaciones por escrito sin limitar el acceso (un propietario/a puede entrar en los 7 días siguientes sin aviso. Pero sólo si el inquilino/a ha pedido reparaciones por escrito. ¡Y tenemos el derecho de limitar su acceso en una manera razonable!)
- ★ Cuando un inquilino/a haya estado ausente por más de 7 días y sea necesario entrar
- ★ Por el cumplimiento de una orden legal
- ★ Cuando un inquilino/a haya abandonado la propiedad
- ★ Para entregar un aviso
- ★ Un propietario/a también tiene el derecho de entrar al jardín u otro espacio afuera sin dar aviso por razones de mantenimiento si es parte del acuerdo de arrendamiento.

¡Si el propietario/a entra de una manera ilegal, una entrada legal de manera no razonable, o demandas legales repetidas que injustificadamente acosan al inquilino/a, el inquilino/a, debe de recobrar los daños equivalentes al pago de al menos un mes de renta! (ORS 90.322(8))

La Documentación es Su Mejor Defensa en Contra de Violaciones de Acceso.

Si el propietario/a, gerente u otros agentes del dueño/a han ingresado a la vivienda u otras áreas privadas sin la debida notificación de 24 horas, o han violado de otra manera la regla de acceso (ORS 90.322), es una buena idea enviar al propietario/a una carta que describa la violación.

Asegúrese de incluir los detalles tales como la fecha y la hora, y los testigos que estaban presentes. Puede incluir un texto de la propia ley (ORS 90.322) en la carta. Pídale al propietario/a cumplir con la ley, de lo contrario usted puede reclamar daños por un mes de alquiler, según la ley. Si desea proceder con los daños, usted no tiene que tomar ninguna acción inmediata. Los inquilinos(as) tienen hasta un año después de que el evento se produce para presentar una demanda, y se puede presentar en la corte de reclamos menores. (Small Claims Court).

Acceso del Propietario/a y Mantenimiento del Jardín:

Un propietario/a puede entrar sin previo aviso a las zonas bajo el control exclusivo del inquilino(a) excluyendo la unidad de vivienda con el fin de hacer el mantenimiento del jardín si existe un acuerdo por escrito (por ejemplo, el contrato de alquiler) que exija al propietario/a a que haga el mantenimiento del jardín. Por ejemplo, el propietario/a puede entrar en el patio de una casa unifamiliar, pero no a la casa en sí, para hacer el mantenimiento del jardín sin necesidad de aviso, si el inquilino/a y el dueño/a tienen un acuerdo escrito que requiere que el propietario/a debe mantener cuidado del patio.

Los inquilinos/as tienen el derecho de negar a su propietario/a este acceso si el propietario/a llega en un momento no razonable, o si el propietario/a entra en una ocasión en que el área está siendo utilizada (una barbacoa o una fiesta de cumpleaños, por ejemplo), o si el propietario/a entra con una frecuencia no razonable.

¿Qué es el ‘Pacto de Disfrute Pacifico’?

Cuando un propietario/a le alquila a usted, usted paga alquiler a cambio del derecho exclusivo a utilizar y disfrutar de los locales sin interferencia por parte del propietario/a, llamado el “Pacto de Disfrute Pacifico.” Usted tiene el derecho a la paz y la tranquilidad y a excluir a todos los demás de los locales. Si el propietario/a no puede proporcionar una vivienda segura, tranquila y cómoda para el uso y disfrute pleno por parte del inquilino/a, el propietario/a puede estar en violación de esta ley común. El ‘Pacto de Disfrute Pacifico’ no es parte del Estatuto Revisado de Oregon, pero es una ley común derivada de **Wolf v. Eppenstein (1914)**.