

# PROTECCIONES ACTUALIZADAS DEL PUERTO SEGURO CONTRA EL DESALOJO POR FALTA DE PAGO SB 891

18 de enero del 2022

Sybil Hebb

El Centro de Leyes de Oregon

- ▶ El 14 de diciembre del 2021, la Gobernadora firmó durante la Sesión Especial los proyectos de ley SB 891 (extensión del puerto seguro contra el desalojo) y SB 5561 (asignaciones de fondos). Los proyectos de ley entraron en vigor de inmediato.
- ▶ Básicamente, SB 891 extiende el período de puerto seguro contra el desalojo por falta de pago que fue establecido previamente por el SB 278 de la sesión del 2021. Los antiguos períodos de puerto seguro de 60 (o 90) días ya no se aplican, y los inquilinos ahora están protegidos durante todo el procedimiento de su solicitud.
- ▶ SB 5561 (secciones 4 y 4a) asignaron \$215 millones de dólares:
  - ▶ \$100 millones para OERAP; \$ 5 millones para administración / personal / agilización;
  - ▶ \$10 millones para el expandido Fondo de Garantía de Arrendadores;
  - ▶ \$100 millones para asistencia local de renta de emergencia y prevención de desalojos.

## INFORMACIÓN BÁSICA

- ▶ Los inquilinos que han solicitado asistencia para la renta y han proporcionado la documentación de su solicitud a sus arrendadores están protegidos contra el desalojo por falta de pago mientras se procesa su solicitud.
  - ▶ La documentación debe entregarse al arrendador lo antes posible o, a más tardar, en la primera aparición en la corte.
  - ▶ La protección dura hasta que la solicitud deja de estar pendiente.
  - ▶ Este puerto seguro reemplaza los límites del puerto seguro de 60 (o 90) días anteriores.
- ▶ Las protecciones de puerto seguro deben iniciarse a más tardar el 30 de junio de 2022.
  - ▶ Después del 30 de junio, solo los inquilinos que ya hayan presentado su documentación del puerto seguro estarán protegidos mientras se procesan sus solicitudes.
- ▶ Todas las protecciones del puerto seguro vencen el 30 de septiembre de 2022.
  - ▶ Las protecciones finalizarán por completo el 09/30/22 para cualquier persona que todavía este en proceso desde antes del 30 de junio.

## ELEMENTOS CLAVE SOBRE EL PUERTO SEGURO DE SB 891

- ▶ Una vez que el inquilino le ha entregado al arrendador la documentación de su solicitud de asistencia para la renta, el arrendador no puede seguir adelante con un aviso de terminación o una acción de desalojo hasta que la solicitud haya sido cerrada, negada o pagada.
- ▶ La documentación de asistencia para la renta puede realizarse mediante cualquier método razonable, incluido el envío de una copia o foto de la documentación al arrendador por correo electrónico o mensaje de texto. La “documentación” incluye correo electrónico, una captura de pantalla u otra documentación escrita o electrónica que verifique el envío de una solicitud de asistencia para la renta de emergencia.

ELEMENTOS CLAVE SOBRE EL PUERTO  
SEGURO DE SB 891, CONTINUACIÓN...

- ▶ Las protecciones de puerto seguro se aplican a todo tipo de solicitudes de asistencia para la renta de emergencia, ya sean financiadas con fondos privados o con fondos locales, estatales o federales. No solo OERAP.
  - ▶ Sin embargo, tenga en cuenta que la asistencia para la renta a largo plazo, como el Programa de Vales de Sección 8, no activarían las protecciones del puerto seguro.
- ▶ Si la solicitud se cierra o se niega sin pago, o se realiza el pago, pero el arrendador recibió menos de la cantidad adeuda, el arrendador puede proceder con el desalojo.

ELEMENTOS CLAVE SOBRE EL PUERTO  
SEGURO DE SB 891, CONTINUACIÓN...

- ▶ La sección 3 del proyecto de ley establece que las nuevas disposiciones del puerto seguro extendidas se aplican a:
  - ▶ Todos los avisos de desalojo dados antes, en o después de la fecha de vigencia de la factura;
  - ▶ Todas las acciones de desalojo presentadas antes, en o después de la fecha de vigencia de la factura, siempre y cuando no haya habido un fallo de posesión.
- ▶ En otras palabras, las protecciones son **prospectivas y retroactivas**:
  - ▶ Si un inquilino ha solicitado asistencia para la renta y le ha entregado la documentación a su arrendador en cualquier momento desde el 1 de julio del 2021, su puerto seguro se extiende automáticamente para el procedimiento de su solicitud. (Siempre que no haya habido un fallo en su contra).
  - ▶ El inquilino que aún no esté cubierto puede iniciar las protecciones extendidas del puerto seguro antes del 30 de junio del 2022 al solicitar asistencia y proporcionar la documentación al arrendador en o antes de la primera aparición.

## SB 891 - APLICABILIDAD DEL PUERTO SEGURO

- ▶ Durante la distribución de asistencia para la renta de emergencia federal, estatal o local, el OHCS, los organismos públicos, los gobiernos locales y los sub-beneficiarios deben de: (Sección 5)
  - ▶ Proporcionar a los inquilinos un recibo de solicitud con fecha;
  - ▶ Cerrar una solicitud si el proveedor determina razonablemente que el inquilino ya no está participando;
  - ▶ Proporcionar un aviso de pago con fecha al arrendador en cualquier dirección o correo electrónico conocido, si el pago se realiza a alguien que no sea el arrendador del inquilino;
  - ▶ Proporcionar un aviso con fecha de cierre o negación al inquilino y al arrendador en cualquier dirección o correo electrónico conocido, si la solicitud se cierra o se niega sin pago.
- ▶ Recuerde que la asistencia para la renta a largo plazo (como el vale de Sección 8, etc.) no genera estos requisitos.

## SB 891 - REQUISITOS PARA PROVEEDORES DE ASISTENCIA PARA LA RENTA

- ▶ Los proveedores deben proporcionar de inmediato a los inquilinos un recibo de la solicitud con fecha (puede ser un recibo electrónico).
- ▶ El proyecto de ley no impone un cronograma (timeline) sobre cuándo un proveedor debe cerrar una solicitud si el proveedor determina razonablemente que el inquilino ya no está participando.
  - ▶ Esto debe hacerse sobre la base de una evaluación individualizada después de cumplir con los criterios mínimos de contacto.
- ▶ El proyecto de ley no impone un cronograma (timeline) sobre cuándo un proveedor debe proporcionar un aviso con fecha de pago, negación o cierre.
  - ▶ Esto debe hacerse de inmediato o al mismo tiempo que la negación/pago/cierre.
  - ▶ Puede ser una notificación electrónica.

## SB 891 - REQUISITOS PARA PROVEEDORES DE ASISTENCIA PARA LA RENTA- CRONOGRAMA (TIMELINE)



- ▶ Los avisos de desalojo por falta de pago deben ser avisos de 10 días (no avisos de 72 horas) hasta el 30 de septiembre del 2022.
- ▶ Con cualquier aviso de desalojo de 10 días por falta de pago o cualquier reclamo de desalojo por falta de pago, los arrendadores deben de dar a los inquilinos un formulario con información sobre sus derechos al puerto seguro si le dan al arrendador la documentación de que han solicitado asistencia para la renta, junto con información sobre cómo encontrar recursos.
- ▶ Cualquier citación judicial debe ir acompañada del formulario de información para el inquilino, así como de información sobre cómo comunicarse con el Proyecto de Defensa contra Desalojos.

## SB 891 - AVISOS DEL ARRENDADOR Y LA CORTE

# SB 891 – CAMBIOS AL PROGRAMA DE GARANTÍA DE LOS ARRENDADORES (LGP POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)

- El artículo 10 del proyecto de ley establece que el LGP se expandió para cubrir cualquier falta de pago de renta que se acumule durante el período de puerto seguro aplicable, si el arrendador no fue pagado de otra manera.
- Se han invertido otros 10 millones de dólares en el LGP para garantizar la disponibilidad de fondos, lo que eleva el total a 15 millones de dólares disponibles.
  - *El programa de garantía de los arrendadores ya no cubrirá daños a la propiedad.*

# SB 891 NO ALTERÓ EL PERÍODO DE GRACIA PARA LA RENTA ATRASADA..... ¡PERO APLICA EL PUERTO SEGURO!

- Los arrendadores aun no pueden terminar los contratos de arrendamiento por falta de pago de rentas que vencieron durante el período de COVID entre el 1 de abril del 2020 y el 30 de junio del 2021, hasta el 1 de marzo del 2022.
- Esta protección es automática, y no es necesaria ninguna declaración, ni elegibilidad de ingresos, ni ningún otro criterio para tener derecho a esta protección.
- A partir del 1 de marzo del 2022, se pueden iniciar procedimientos de falta de pago por la falta de pago de la renta de COVID atrasada, **pero las protecciones de puerto seguro también se aplican a este tipo de falta de pago.**
  - *Si un inquilino ha solicitado asistencia para la renta y ha entregado la documentación de su solicitud al arrendador, sus protecciones de puerto seguro se aplican a cualquier procedimiento de falta de pago, ya sea por renta de COVID atrasada o por otro tipo de falta de pago.*

- Solicite asistencia para la renta de emergencia, si aún no lo ha hecho. Llame al 2-1-1 para conocer la agencia que ofrece servicios en su área o vaya a [www.oregonrentalassistance.org](http://www.oregonrentalassistance.org) para obtener mas información.
- Proporcione al arrendador la documentación de la solicitud de asistencia para la renta para obtener las protecciones del puerto seguro. Si se da dentro del período de notificación de 10 días, el arrendador no puede presentar un caso de desalojo ante la corte. Si es posterior a la presentación del caso ante la corte pero antes o durante la primera aparición, la corte se encargará de postergar el caso hasta que una de las partes notifique a la corte que se ha tramitado la solicitud de asistencia para la renta.
- Los inquilinos deben llamar a las líneas directas de la Alianza Comunitaria de Inquilinos (503-288-0130) o de la Asociación de Inquilinos de Springfield Eugene (541-972-3715) o a su oficina local de asistencia legal. ([www.oregonlawhelp.org](http://www.oregonlawhelp.org)).

¿QUÉ DEBEN HACER LOS INQUILINOS SI  
RECIBEN UN AVISO DE 10 DÍAS POR FALTA  
DE PAGO?

- Si un arrendador viola las protecciones del periodo de gracia o no respeta el puerto seguro después de recibir a tiempo la documentación de una solicitud de asistencia para la renta, el inquilino puede tener una **defensa contra el desalojo** y tiene derecho a una **orden judicial que le permita volver a la vivienda**.
- Si un arrendador desaloja a un inquilino violando la ley, lo deja fuera o le corta los servicios para obligarlo a irse, los inquilinos también pueden obtener una orden judicial que obligue al arrendador permitirles volver a su casa.



## SANCIÓN POR INFRACCIÓN

*Is your landlord taking you to eviction court?*

GET FAST AND FREE LEGAL HELP  
FROM LEGAL AID'S NEW  
**EVICTIION DEFENSE PROJECT**



**CALL**

888-585-9638

OR



**EMAIL**

EVICTIIONDEFENSE@OREGONLAWCENTER.ORG

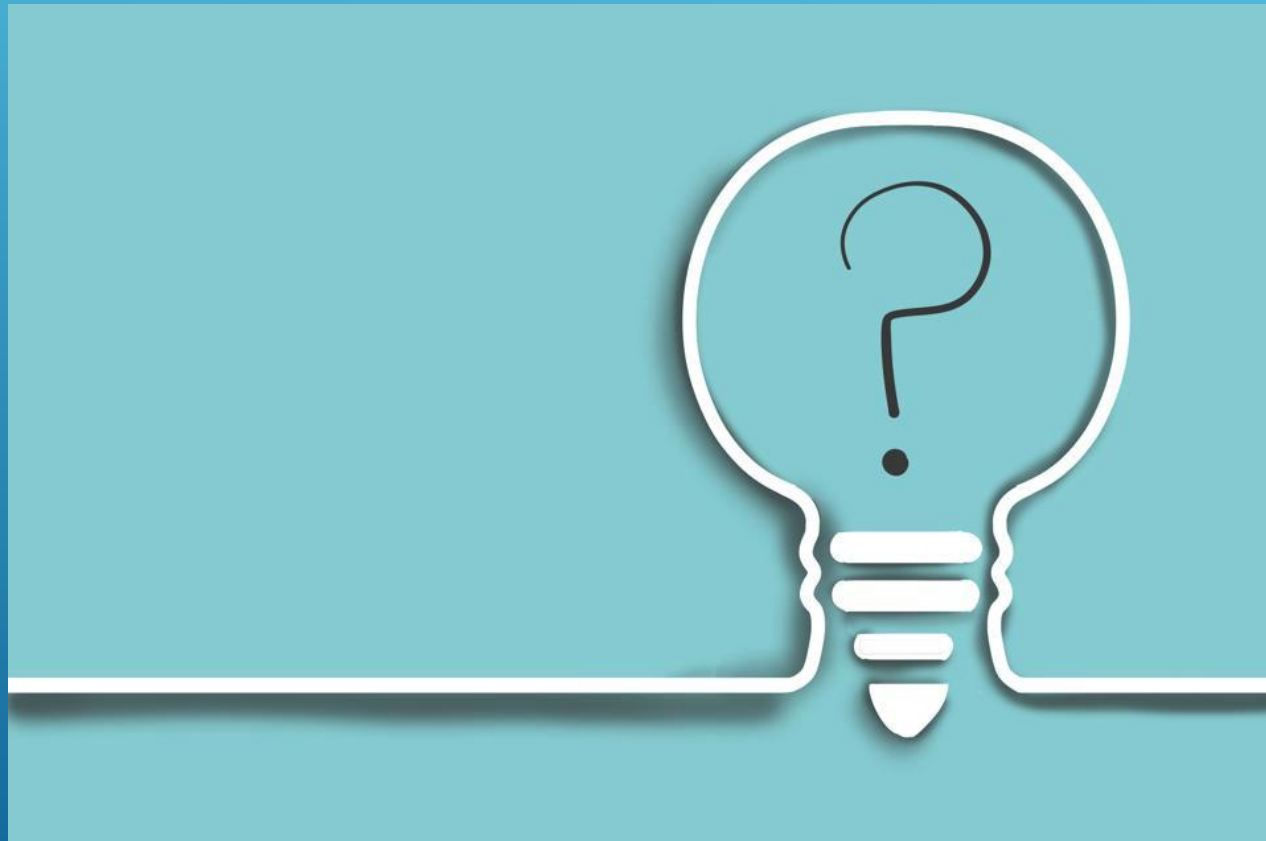
*Have your case number and appearance date ready.*

# PROYECTO DE DEFENSA CONTRA EL DESALOJO DE LOS SERVICIOS LEGALES

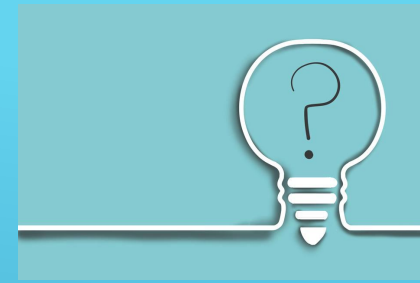
Los Servicios Legales se están equipando para dar prioridad a la defensa contra desalojos en todos los condados del estado.

Por favor, refiéranos a los inquilinos que se encuentran en procedimientos judiciales. Por causa, sin causa, por falta de pago, por discriminación, por problemas de habitabilidad, etc.

# PREGUNTAS



# PREGUNTAS



**Pregunta:** ¿Qué se considera un programa de asistencia para la renta "de emergencia"? ¿Calificaría el CDBG, por ejemplo? ¿Y los vales de vivienda de la Sección 8?

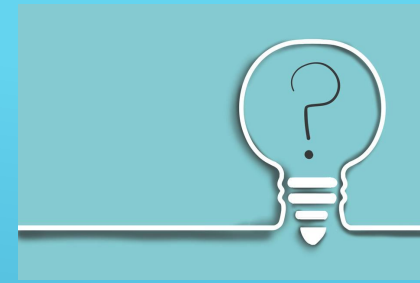
**Respuesta:** Todos los programas de asistencia para la renta de emergencia que se financian con fondos públicos activarán las obligaciones del proveedor de asistencia para la renta en virtud del SB 891. Esto quiere decir todas las asignaciones federales de ERA, incluidas las asignaciones del condado y de la ciudad de Portland, EHA/SHAP, CDBG, STRAW, los nuevos 100 millones de dólares en fondos estatales, etc. Los programas de asistencia para la renta a largo plazo permanentes, como el programa de vales de elección de vivienda de Sección 8, no se consideran programas de asistencia para la renta de emergencia.

**Pregunta:** ¿Los inquilinos cuyas solicitudes aún se están tramitando, pero que han recibido una notificación de desalojo o una presentación judicial de desalojo, tienen acceso a las nuevas protecciones del puerto seguro?

**Respuesta: ¡Sí!** La sección 3 del proyecto de ley describe la aplicabilidad del proyecto de ley, y especifica que las protecciones se aplican a las notificaciones de terminación y los casos de desalojo antes, en o después de la fecha de vigencia del proyecto de ley (siempre y cuando no haya ya una sentencia judicial contra el inquilino antes de la aprobación del proyecto de ley).



# PREGUNTAS



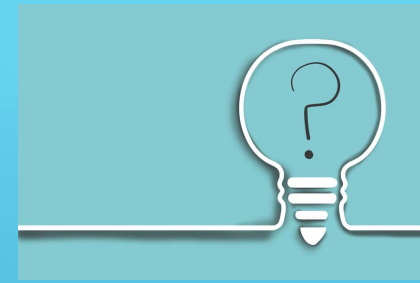
**Pregunta:** ¿Los inquilinos que ya han entregado la documentación a sus arrendadores tienen que entregar una nueva documentación tras la aprobación del proyecto de ley, si sus solicitudes siguen pendientes?

**Respuesta: ¡No!** Estas protecciones se aplican a cualquier persona que haya entregado la documentación de su solicitud en la primera aparición o antes, desde el 1 de julio.

Sin embargo, puede ser una buena idea dar al arrendador un nuevo aviso, para ayudarlo a entender sus obligaciones. OHCS está actualizando las cartas de "Puerto Seguro" que se pueden volver a entregar a los inquilinos que quieran utilizarlas en esta situación.

Por favor, refiera a cualquier inquilino con desalojos pendientes al Centro De Leyes de Oregón inmediatamente a través de su Proyecto de Defensa de Desalojos: (888) 585-9638 o por correo electrónico [evictiondefense@oregonlawcenter.org](mailto:evictiondefense@oregonlawcenter.org).

# PREGUNTAS



**Pregunta:** ¿Los inquilinos que ya han entregado la documentación a sus arrendadores tienen que entregar una nueva documentación tras la aprobación del proyecto de ley, si sus solicitudes siguen pendientes?

**Respuesta: ¡No!** Estas protecciones se aplican a cualquier persona que haya entregado la documentación de su solicitud en la primera aparición o antes, desde el 1 de julio.

Sin embargo, puede ser una buena idea dar al arrendador un nuevo aviso, para ayudarlo a entender sus obligaciones. OHCS está actualizando las cartas de "Puerto Seguro" que se pueden volver a entregar a los inquilinos que quieran utilizarlas en esta situación.

Por favor, refiera a cualquier inquilino con desalojos pendientes al Centro De Leyes de Oregón inmediatamente a través de su Proyecto de Defensa de Desalojos: (888) 585-9638 o por correo electrónico [evictiondefense@oregonlawcenter.org](mailto:evictiondefense@oregonlawcenter.org).

**¿Otras preguntas? Por favor, pregunte.**

# PREGUNTAS

**Pregunta:** ¿El puerto seguro se aplica a todos los programas de ayuda al alquiler, o sólo al OERAP?

**Respuesta:** Las protecciones de puerto seguro se aplican a cualquier persona que haya dado documentación de su solicitud de ayuda de emergencia para el alquiler de cualquier programa de ayuda al alquiler, ya sea financiado por fondos estatales, locales, federales o de otro tipo. Esto significa OERAP, un programa dirigido a través de un Programa de Acción Comunitaria local, una Organización de Base Comunitaria local, una fundación local, etc.

**Pregunta:** ¿Los inquilinos que ya han entregado la documentación a sus arrendadores tienen que entregar una nueva documentación tras la aprobación del proyecto de ley, si sus solicitudes siguen pendientes?

**Respuesta: ¡No!** Estas protecciones se aplican a cualquier persona que haya entregado la documentación de su solicitud en la primera aparición o antes, desde el 1 de julio.

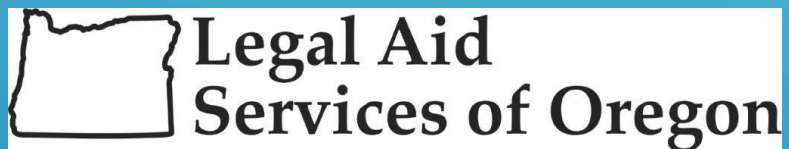
Sin embargo, puede ser una buena idea dar al arrendador un nuevo aviso, para ayudarle a entender sus obligaciones. OHCS está actualizando las cartas de "Puerto Seguro" que se pueden volver a entregar a los inquilinos que quieran utilizarlas en esta situación.

Por favor, refiera a cualquier inquilino con desalojos pendientes al Centro De Leyes de Oregón inmediatamente a través de su [Proyecto de Defensa de Desalojos](https://www.oregonlawcenter.org): (888) 585-9638 o por correo electrónico [evictiondefense@oregonlawcenter.org](mailto:evictiondefense@oregonlawcenter.org).

**¿Otras preguntas? Por favor, pregunte.**

# RECURSOS DE AYUDA LEGAL

- Puede encontrar la información de contacto de una oficina de asistencia legal cercana a usted en <https://oregonlawhelp.org/find-legal-help>.



O, contacte a:

La Barra de Abogados del Estado de  
Oregon  
(800) 452-7636

¡GRACIAS!

