

Sus Derechos de Inquilino en el Estado de Washington

Sección 1: Introducción.....	1
A. ¿Para quién es esta publicación?	1
B. ¿Para qué es esta publicación?.....	1
C. Términos y expresiones que se deben saber	1
Sección 2: Antes de Mudarse a la Propiedad	2
A. Antes de arrendar la vivienda:	2
B. ¿Cuáles son los distintos tipos de contratos de arrendamiento?.....	3
1. <i>Contratos de arrendamiento mes a mes</i>	3
2. <i>Contratos de arrendamiento por un período fijo</i>	3
C. ¿Le está permitido al arrendador poner las reglas que quiera en un contrato de arrendamiento?	4
D. Depósitos y otros cargos	4
E. ¿Qué es el recargo por chequeo de historial?	5
F. ¿Qué es un depósito de garantía?.....	5
G. ¿Me tiene que devolver mi depósito de garantía el arrendador?	6
H. ¿Me debe pagar interés el arrendador cuando me regrese el depósito de garantía?	6
I. ¿Qué es un depósito para daños?.....	6
J. ¿El arrendador se puede quedar con mi depósito de garantía o para daños para pagar gastos de mantenimiento de rutina?	6
K. ¿Cuándo me tiene que regresar mi depósito de garantía o para daños el arrendador?	7
L. ¿Qué hago si el arrendador no me regresa mi depósito?.....	7
M. Mi Arrendador esta en trámite de Ejecución Hipotecaria. ¿Puedo recuperar mi depósito de garantía?	7
N. ¿Qué es un recargo por limpieza?.....	7
O. ¿Qué es un recargo por aplicar o de reservación? (RCW 59.18.253)	7
P. ¿Qué es el “último mes de arriendo pagado por adelantado”?	8
Q. ¿Qué es una “Lista de Condiciones Iniciales” y debo obtener una?	8
R. ¿Qué debería hacer si descubro daños después?	9

Sección 3: Mientras Vive en la Propiedad Arrendada	10
A. Las responsabilidades del arrendador (RCW 59.18.060 excepto donde se indique algo distinto).....	10
B. Las responsabilidades del inquilino (RCW 59.18.130).....	11
C. ¿Qué pasa si el arrendador quiere hacer cambios al contrato de arrendamiento o subir la renta?.....	11
1. <i>Contratos mes a mes:</i>	11
2. <i>Contratos de arrendamiento por un período fijo (en inglés, leases):</i>	12
D. ¿Qué pasa si se vende la propiedad?	12
E. ¿Cuándo se le permite al arrendador entrar en mi residencia? (RCW 59.18.150)	13
F. ¿Qué debo hacer si mi vivienda necesita reparaciones?.....	13
G. ¿Se me permite rehusar pagar la renta si el arrendador no hace las reparaciones necesarias?	16
H. Medidas ilegales del arrendador	16
1. <i>Cierres (RCW 59.18.290)</i>	16
2. <i>Corte de servicios públicos (RCW 59.18.300)</i>	16
3. <i>Toma de sus pertenencias</i>	16
4. <i>Arrendamiento de propiedad condenada</i>	16
5. <i>Medidas de represalia en contra de usted (RCW 59.18.240)</i>	17
Sección 4: Mudándose de la Propiedad	17
A. ¿Tengo que avisarle al arrendador que me voy a mudar de la propiedad?	17
1. <i>Si tiene un contrato de arrendamiento mes a mes:</i>	17
2. <i>Si tiene un contrato de arrendamiento por un período fijo:</i>	18
B. Recuperación de su depósito.....	18
C. Desalojos	19
D. ¿El arrendador me puede pedir que me cambie sin motivo alguno?	19
E. ¿Cuáles son las razones por las que el arrendador puede forzarme a mudarme?	20
1. <i>Por no pagar la renta.</i>	20
2. <i>Por incumplimiento del contrato de arrendamiento.</i>	20
3. <i>Por algún otro tipo de actividad.</i>	20
F. ¿Qué pasa si yo sigo viviendo en la unidad después que venza el plazo en el aviso?	21

G.	¿Qué debo hacer recibo un “Citatorio” y la notificación de una “Denuncia por Retención Ilícita”?	21
H.	¿Qué es un “Aviso de Comparecencia” y cómo lo escribo?	21
I.	¿Qué es una “Contestación” y cómo la escribo?	22
J.	¿Cómo presento mi “Aviso de Comparecencia” y “Contestación”?	22
K.	¿Y si el Citatorio dice que debo pagar la renta en la corte?	23
L.	¿Cómo sé si tengo que ir a la corte?	23
M.	¿Qué es una “orden judicial de restitución”?	23
N.	¿Me puede forzar físicamente el arrendador a dejar la propiedad?	23
Sección 5: Abandono		24
A.	¿Cuándo dice la ley que he abandonado mi vivienda?	24
B.	¿Cuánto tiempo debe esperar el arrendador antes de vender mis pertenencias?	24
C.	¿Qué ocurre con mis depósitos si abandono la vivienda?	24
D.	¿Quién no está sujeto a la Ley de los Arrendadores-Inquilinos Residenciales?	25
E.	¿Cómo puedo obtener más información?	25

6300SP

Esta publicación contiene información general sobre sus derechos y responsabilidades. No es su intención sustituir asesoría legal específica. La información está vigente a la fecha de su impresión, agosto 2011.

© 2011 Northwest Justice Project — 1-888-201-1014

(Se autoriza su reproducción y distribución a Alliance for Equal Justice y a individuos sólo para fines no comerciales.)

Sección 1: Introducción

A. ¿Para quién es esta publicación?

La información contenida en esta publicación afecta a la mayoría de las personas en el Estado de Washington State que arriendan el lugar donde viven. Las personas que arriendan su vivienda se llaman “inquilinos residenciales”.

Hay muchas leyes que regulan la relación entre arrendatarios (inquilinos) y arrendadores. Esta publicación explica las leyes más comunes referentes a sus derechos y responsabilidades como inquilino.

La ley más importante que un inquilino debe conocer se llama Ley de Arrendadores-Inquilinos Residenciales ([RCW 59.18](#)). RCW quiere decir Código Revisado de Washington en inglés, que es la ley del Estado de Washington.

Este paquete contiene citas legales (por ejemplo: “RCW 59.18.70”). Las citas legales indican la ley específica que respalda la aseveración antes de la cita. Nuestras citas pueden ayudarle a ubicar la ley, en su biblioteca de derecho local, o en línea en <http://apps.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=59.18>.

Existen leyes especiales para las personas que viven en viviendas subsidiadas, parques de casas móviles donde el arrendador no es dueño de la casa móvil, y viviendas provistas por el empleador. Si usted vive en alguna de éstas tres situaciones, consiga nuestra publicación sobre ese tipo de vivienda. Lea la sección “**¿Quién no está sujeto a la Ley de Arrendadores-Inquilinos Residenciales?**” al final de esta publicación para una lista completa de las personas que no están afectados a la información contenida en esta publicación.

B. ¿Para qué es esta publicación?

Esta publicación le ayudará a comprender sus derechos y responsabilidades como inquilino. Sin embargo, tenga presente que esta información es sólo información general. Para recibir ayuda con su situación en particular, visite a un abogado en persona o busque asesoramiento de un abogado llamando a alguna línea directa de asesoría legal. Si usted es una persona de bajos ingresos y no vive en el condado de King, llame a CLEAR al 1-888-201-1014. Si vive en el condado de King, llame a las Clínicas de Asistencia Legal en el Vecindario de la Barra de Abogados del Condado de King al (206) 267-7070 entre las 9:00 a.m. y el mediodía, de lunes a jueves, para programar una sesión de asesoramiento legal de media hora.

C. Términos y expresiones que se deben saber

Arbitraje – una manera de resolver su disputa sin ir a la corte, donde generalmente una tercera persona hace de árbitro.

Unidad de Vivienda – Un departamento, casa, casa móvil, o alguna otra estructura (o parte de una estructura) que un inquilino arrienda para vivir en ella.

Premisas – su espacio para vivir, incluyendo cualquier área del exterior sobre la cual usted tenga uso exclusivo (tal como un patio o garaje no adosado).

Contrato de Arrendamiento – puede ser un contrato escrito (que se llama “lease”) o un pacto verbal para el arrendamiento de propiedad donde vivir.

Vivienda Subsidiada – vivienda donde parte de su renta la paga una organización como la Autoridad para la Vivienda, o su renta es menor a la del mercado libre debido a que usted es de bajos ingresos.

Sección 2: Antes de Mudarse a la Propiedad

A. Antes de arrendar la vivienda:

- **Lea el contrato de arrendamiento con mucho cuidado antes de firmar.** Pregunte sobre cualquier cosa que no entienda. Fíjese si hay cargos o recargos ocultos. Si firma el contrato de arrendamiento, podría terminar teniendo que pagar esos cargos.
- Si hay algo que sea importante para usted, póngalo por escrito. No se fíe de una promesa oral.
- Averigüe quién paga por el agua caliente, la calefacción, la electricidad, el estacionamiento, por despejar la nieve y por disponer de la basura.
- Infórmese de los controles para los servicios públicos. Haga preguntas. ¿Dónde está el termostato? ¿Quién lo controla? ¿Dónde está la caja de control para la electricidad? ¿Dónde está el calentador de agua?
- Si es usted quien pagará la cuenta de la electricidad, pregúntele a la compañía de electricidad cuánto costó la electricidad de la unidad en los últimos 12 meses. También puede conseguir esta información con la compañía de gas natural.
- Si usted será quien pague su propia calefacción, pida ver las cuentas del invierno pasado.
- Asegúrese que todos los servicios públicos y aparatos electrodomésticos funcionen bien. Averigüe quién paga por arreglar los electrodomésticos y la caldera.
- Si comparte la renta, recuerde: el arrendador le puede cobrar a usted toda la renta si sus compañeros de vivienda no pagan su parte.
- Trate de hablar con otro inquilino para preguntarle sobre cómo son el edificio y el arrendador.
- Averigüe sobre estacionamiento en la calle, el transporte público, y las tiendas. Trate de ver qué tal es el barrio en la noche.
- Compruebe que todos los mosquiteros, las ventanas, y las puertas se puedan cerrar con llave y que no estén descompuestas.
- Probablemente la aseguranza de su arrendador no le va a proteger a usted por daños o pérdidas de sus muebles o de alguna otra pertenencia. Considere comprar su propia aseguranza para inquilinos si quiere este tipo de protección.

- Haga una lista de los principales problemas en el apartamento. Incluya la condición de las paredes, pisos, ventanas, y otras áreas. Incluya todos los problemas en la “Lista de Condiciones Iniciales” (que se explica más abajo).
- Tenga cuidado con pagar algo para "reservar el apartamento". Si después usted decide que no lo va arrendar, el arrendador se puede rehusar a reembolsar su dinero.
- Consígase algo para guardar documentación. En su expediente, guarde:
 - su contrato de arrendamiento
 - el recibo de su depósito de garantía
 - su lista de las cosas que están mal en el apartamento (“Lista de Condiciones Iniciales”).
 - recibos de renta y cheques canjeados
 - la dirección y el teléfono de su arrendador
 - cualquier otro documento sobre su alquiler

B. ¿Cuáles son los distintos tipos de contratos de arrendamiento?

Hay dos tipos principales de contratos de arrendamiento. El primero es el contrato de arrendamiento “mes a mes”. El segundo es el contrato de arrendamiento por un período fijo (en inglés, “lease”).

1. Contratos de arrendamiento mes a mes

- Este tipo de contrato puede ser por escrito. O simplemente puede ser un acuerdo verbal. Sin embargo, si usted paga cualquier tipo de depósito o cargo no reembolsable, el arrendador tiene la obligación de darle un contrato escrito.
- Los contratos de arrendamiento mes a mes no tienen un período de tiempo límite fijo. El contrato mes a mes continúa hasta que el arrendador o el inquilino notifique correctamente que desea terminarlo.
- Si usted tiene un contrato mes a mes, generalmente se anticipa que pagará la renta mensualmente.
- En un arrendamiento mes a mes, el arrendador puede subir la renta o cambiar las reglas en cualquier momento. Pero a usted se le debe notificar por escrito sobre los cambios al menos 30 días antes del fin de un período de arriendo (por ejemplo, si el período de arriendo termina el 30 de junio, el arrendador le notificar por escrito de algún cambio antes del 1° de junio).

2. Contratos de arrendamiento por un período fijo

- El contrato de arrendamiento por un período fijo (“lease”, en inglés) debe ser por escrito.

- El contrato de arrendamiento por un período fijo le obliga al inquilino a quedarse en la vivienda por alguna cantidad específica de tiempo. También restringe la capacidad del arrendador para cambiar los términos del contrato.
- Durante el período del contrato, el arrendador no puede subir la renta ni cambiar las reglas a menos que el inquilino esté de acuerdo.
- Los contratos de arrendamiento que duren más de un año pueden estar exentos de la Ley de los Arrendadores-Inquilinos. Pero sólo pueden estar exentos si el abogado del inquilino aprueba la exención.

C. ¿Le está permitido al arrendador poner las reglas que quiera en un contrato de arrendamiento?

No. Hay ciertas cláusulas que son ilegales si se ponen en contratos de arrendamiento. ([RCW 59.18.230](#).) Si su contrato de arrendamiento contiene cualquiera de los siguientes términos, son ilegales y usted no tiene que cumplir con ellos. ([RCW 59.18.230\(3\)](#).)

El arrendador no puede poner ninguna cláusula en el contrato que:

- Revoque derechos que la Ley de los Arrendadores-Inquilinos concede a los inquilinos. ([RCW 59.18.230 \(2\)\(a\)](#).)
- Le obligue a renunciar a sus derechos para poder defenderse en la corte en contra del arrendador. ([RCW 59.18.230\(2\)\(b\)](#).)
- Limite la responsabilidad legal del arrendador en situaciones donde al arrendador normalmente se le haría responsable. ([RCW 59.18.230\(2\)\(d\)](#).)
- Diga que el arrendador no tiene que hacer reparaciones. ([RCW 59.18.230\(1\)](#).)
- Permita que el arrendador entre a la unidad de vivienda sin darle a usted la notificación apropiada (para la información completa sobre los derechos de privacidad de los inquilinos, ver secciones de abajo). ([RCW 59.18.230\(1\)](#).)
- Requiera que usted pague por daños que usted no causó. ([RCW 59.18.230\(2\)\(d\)](#).)
- Diga que usted debe pagar los honorarios del abogado del arrendador bajo cualquier circunstancia si es que alguna disputa termina en la corte. ([RCW 59.18.230\(2\)\(c\)](#).)
- Permita que el arrendador tome la propiedad suya si usted se atrasa en la renta. ([RCW 59.18.230\(4\)](#).)

D. Depósitos y otros cargos

Hay seis tipos de depósitos y cargos que su arrendador le puede cobrar cuando usted arrienda:

1. Un recargo por chequeo de historial. ([RCW 59.18.257\(1\)](#).)
2. Un depósito de garantía. ([RCW 59.18.260](#).)

3. Un depósito para daños
4. Un recargo de limpieza
5. El último mes de arriendo pagado por adelantado
6. Un recargo por la aplicación o por una reservación. ([RCW 59.18.253\(2\)](#)).

E. ¿Qué es el recargo por chequeo de historial?

Los arrendadores tienen permitido revisar el historial de arrendamiento suyo, además de su historial de desalojo, historial crediticio, y antecedentes penales antes de arrendarle. La mayoría de las veces, los arrendadores deben contratar a una compañía para hacer estos chequeos. El “recargo por chequeo de historial” se usa para pagarle a esa compañía para que consiga ésta información sobre usted.

El arrendador debe informarle por escrito a usted que está efectuando dicha investigación. No le puede cobrar más a usted por hacer la investigación que lo que le cuesta a él. Si él quebranta alguna de estas reglas, usted lo puede demandar. ([RCW 59.18.257](#).)

Si el arrendador lo llega a rechazar por algo que averiguó en el chequeo, él tiene la obligación de informarle por escrito exactamente por qué lo rechazó. ([RCW 59.18.257\(2\)](#).) Si usted piensa que ha sido rechazado injustamente, puede presentar un reclamo.

F. ¿Qué es un depósito de garantía?

El depósito de garantía es dinero que usted le entrega al arrendador cuando se muda a vivir en la vivienda. El arrendador lo puede usar para cubrir cualquier renta impaga o daños. Usted no puede usar su depósito de garantía para pagar su último mes de arriendo a menos que su arrendador esté de acuerdo.

Si usted paga un depósito, el arrendador tiene la obligación legal de entregarle:

1. un recibo por cada depósito ([RCW 59.18.270](#))
2. un contrato de arrendamiento por escrito ([RCW 59.18.260](#))
3. una lista de condiciones o alguna declaración que indique la condición de la unidad de vivienda arrendada (los dos, usted y el arrendador, deben firmar ésta lista de condiciones). ([RCW 59.18.260](#))
4. un documento escrito que indique el nombre y dirección del banco o compañía depositaria donde se mantendrá el depósito. ([RCW 59.18.270](#))

◆ **Nuevas protecciones legales en vigor a partir del 7/22/11:** Si el arrendador cobra un depósito de garantía sin entregarle la lista de condiciones iniciales escrita, usted puede demandarlo para recuperar su depósito de garantía más los gastos y costas judiciales. Además, usted también puede solicitar una copia de reemplazo de la lista de condiciones iniciales gratis en caso de perder su copia.

◆ **Importante:** Asegúrese de guardar estos documentos en un lugar seguro. Los necesitará si tiene que ir a la corte. Incluso sería bueno hacer fotocopias y dejarlas con alguna amistad o familiares en caso que algo le pase a los originales.

G. ¿Me tiene que devolver mi depósito de garantía el arrendador?

Si usted debe arriendo atrasado o ha causado daños en el apartamento, el arrendador se puede quedar con parte de su depósito de garantía. Sólo se puede quedar con la cantidad exacta que usted le deba por renta o por gastos de reparaciones. Si usted le debe al arrendador una cantidad mayor a la de su depósito de garantía, él puede demandarlo. ([RCW 59.18.280.](#))

H. ¿Me debe pagar interés el arrendador cuando me regrese el depósito de garantía?

No, a menos que ambos lo hayan acordado. ([RCW 59.18.270.](#))

I. ¿Qué es un depósito para daños?

Algunos arrendadores cobran “depósitos para daños”. Los arrendadores sólo pueden usar los depósitos para daños para cubrir los gastos de daños que usted o sus huéspedes hayan causado. El arrendador no puede usar un depósito para daños para cubrir renta impaga.

J. ¿El arrendador se puede quedar con mi depósito de garantía o para daños para pagar gastos de mantenimiento de rutina?

No. Su arrendador no se puede quedar con su depósito de garantía ni con el depósito para daños para pagar por reparación de lo que se llama “desgaste normal”. ([RCW 59.18.280.](#)) Ejemplos de "desgaste normal" son:

- una carpeta desgastada
- pintura descascarada
- terminaciones desgastadas en piso de madera
- pintura descolorida o deslucida

El arrendador sí puede deducir el gasto de arreglar daños más serios de lo que se considera "desgaste normal". Ejemplos de este tipo de daños podrían ser:

- ventanas quebradas
- hoyos en la pared
- dejar basura u otras cosas que tienen que tirarse
- dejar una vivienda tan sucia que resulta ser insalubre o peligrosa

Si su vivienda sufre daños causados por una tormenta, fuego, o vándalos, dígaselo inmediatamente al arrendador. A usted no se le puede cobrar por reparaciones si ni usted ni sus huéspedes causaron los daños. También es una buena idea hacer un informe policíaco.

K. ¿Cuándo me tiene que regresar mi depósito de garantía o para daños el arrendador?

Una vez que usted se cambie, el arrendador tiene 14 días para enviarle todo su depósito o una carta que le diga por qué no se lo está regresando todo o por qué es un reembolso parcial. El arrendador debe mandarle esta carta a la dirección más reciente que tenga para usted. ([RCW 59.18.280](#).) Cuando usted se mude, déle a su arrendador su nueva dirección, o asegúrese que su correspondencia sea remitida a su nueva dirección para recibir el depósito o la carta.

L. ¿Qué hago si el arrendador no me regresa mi depósito?

Hay un paquete informativo distinto que explica qué hacer si el arrendador no le devuelve su depósito de garantía o depósito para daños. Este paquete informativo lo puede ubicar en la Internet en www.washingtonlawhelp.org. O llame a Northwest Justice Project (Proyecto de Justicia del Noroeste) al 1-888-201-1014. El paquete se llama [¿Puedo Recuperar Mi Depósito de Garantía?](#)

M. Mi Arrendador esta en trámite de Ejecución Hipotecaria. ¿Puedo Recuperar mi depósito de Garantía?

Posiblemente. Bajo las modificaciones a la Ley de los Arrendadores-Inquilinos Residenciales (RLTA, en inglés) que entran en vigencia el 7/22/11, su arrendador debe devolverle su depósito de garantía o transferirlo a quien tome posesión de la propiedad después de la Ejecución Hipotecaria. Si el arrendador no hace alguna de estas dos cosas, es responsable por daños y perjuicios por un hasta un máximo del doble de lo que usted pagó por el depósito de garantía.

N. ¿Qué es un recargo por limpieza?

Algunos arrendadores cobran un recargo por concepto de limpieza. Los arrendadores pueden usar este tipo de recargo para pagar por la limpieza de la residencia después que usted se mude. Algunos arrendadores piden un recargo no reembolsable. Esto significa que no importa cuán limpio deje usted la vivienda, el arrendador se queda con el recargo (el [RCW 59.18.285](#) discute los recargos no reembolsables).

O. ¿Qué es un recargo por aplicar o de reservación? ([RCW 59.18.253](#))

Pagar al arrendador un recargo por aplicar o por reservar la vivienda asegura que la residencia no se arriende a otra persona antes que usted se mude a vivir ahí. Generalmente, el arrendador se queda con el recargo de reservación o con el depósito si usted cambia de opinión y no se muda a la vivienda. Pero si se muda a vivir en la residencia, este recargo debe contar como parte de su depósito de garantía o su primer mes de arriendo.

◆ **Cambios a la ley en vigor a partir del 7/22/11 y que afectan los recargos de reservación:**

El arrendador no puede retener nada de su recargo de reservación si la residencia no aprueba una inspección del programa de asistencia de arrendamiento para inquilinos (ejemplo: programa de vales de la Sección 8). No obstante, si la inspección no se realiza en los 10 días siguientes desde que usted paga el recargo, entonces el arrendador no tiene que reservar la residencia.

Si el arrendador se queda indebidamente con el recargo, podría hacérsele responsable por el pago de hasta el doble del recargo si usted lo demanda y la sentencia es a favor suyo.

P. ¿Qué es el “último mes de arriendo pagado por adelantado”?

Técnicamente, pagar el último mes de arriendo por adelantado no es un depósito. Esta cantidad no se puede usar para algo que no sea el pago de ese mes. Ejemplo: el arrendador no se puede quedar con el dinero para pagar por daños. Este monto le debe ser reembolsado si usted deja la vivienda antes a pedido del arrendador, o después que usted haya notificado correctamente.

Q. ¿Qué es una “Lista de Condiciones Iniciales” y debo obtener una?

Sí. Usted siempre debiera obtener una “Lista de Condiciones Iniciales” antes de empezar a vivir en algún lugar. Esta lista describe las condiciones y la limpieza de la unidad o su mobiliario. La lista es muy importante. El arrendador podría tratar de culparle por daños que ya existían cuando usted empezó a vivir en la residencia. Con la lista, usted puede probar que ya estaban ahí.

La lista de las condiciones iniciales debiera incluir una descripción de todos los daños en la residencia. **No permita que el arrendador deje nada fuera, aunque le diga que va a arreglar o corregir el daño, o incluso si dice que se va recordar que ya estaba ahí y que no le va a cobrar.** Usted tiene el derecho a listar todos los daños aún si el arrendador le diga que no se preocupe. ¡No firme la lista hasta que esté correcta!

Si Ud. paga un depósito, el arrendador tiene la obligación de darle una Lista de Condiciones Iniciales. Tanto usted como el arrendador deben firmar la lista. ([RCW 59.18.260.](#)) Asegúrese de obtener copia de la lista y de guardarla en un lugar seguro. A partir del 7/22/11, si usted pierde su copia de la lista de condiciones iniciales, puede pedirle al arrendador una copia de reemplazo gratis.

Si el arrendador no tiene una a mano cuando usted haga el tour de la residencia, use la lista ejemplo en blanco que se incluye con esta publicación.

R. ¿Qué debería hacer si descubro daños después?

Si usted llega a descubrir daños en los que no se fijó cuando firmó la Lista de Condiciones Iniciales, pida al arrendador que cambie la lista para incluir los daños tan pronto sea posible. Si se rehúsa, o no lo hace dentro de una semana, escríbale una carta al arrendador. En la carta, describa los daños recientemente descubiertos. Indique que usted no los causó. Escriba que se deben agregar a la lista de las condiciones iniciales. Envíe a su arrendador la carta y usted quédese con una copia.

Además, sería una buena idea que tome fotos o video grabe los daños si:

- Son daños serios
- Su arrendador se rehúsa a ponerlos en la lista
- Usted no se fijó en ellos hasta después que firmó la lista de las condiciones iniciales.

Sección 3: Mientras Vive en la Propiedad Arrendada

A. Las responsabilidades del arrendador (RCW 59.18.060 excepto donde se indique algo distinto)

Según la Ley de los Arrendadores-Inquilinos, el arrendador debe:

1. Mantener la vivienda en tal condición que no quebrante leyes estatales y locales de manera que no ponga en peligro la salud y seguridad del inquilino.
2. Mantener las áreas compartidas o comunes razonablemente limpias y seguras.
3. Arreglar daños a la chimenea, techo, pisos, o cualquier otra parte de la estructura en las áreas destinadas a vivienda.
4. Hacer un buen intento de eliminar insectos, roedores, o algún otro tipo de plaga, excepto cuando usted (el inquilino) cause el problema.
5. Hacer reparaciones cuando algo se quiebre o descomponga en la residencia, excepto si el daño es causa del desgaste normal.
6. Contar con buenas cerraduras para la vivienda y darle a usted las llaves para dichas cerraduras.
7. Reemplazar la cerradura o reconfigurarla para que use una llave nueva, a cargo suyo, cuando usted pida que esto se haga luego de conseguir una orden judicial que le otorgue a usted posesión de la residencia arrendada y que excluya a su co-inquilino anterior (por ejemplo: ex-cónyuge, ex-novio(a), después de haber conseguido una orden de restricción en contra de ellos). ([RCW 59.18.585.](#))
8. Proveer los artefactos del baño, de la cocina y electrodomésticos necesarios para suministrar calefacción, electricidad, y agua fría y caliente.
9. Proveer detectores de humo y asegurarse que funcionen cuando usted se mude a vivir en la residencia (usted es responsable por comprar baterías nuevas y por el mantenimiento de los detectores de humo). También 59.18.130(7).
10. Arreglar los sistemas eléctricos, la tubería, o la calefacción si se descompone.
11. Arreglar otros electrodomésticos que sean parte del arrendamiento.
12. Hacer las reparaciones necesarias para asegurarse que la vivienda se encuentre a prueba del clima.
13. Fijar los calentadores del agua a 120 grados cuando se mude a vivir un inquilino.
14. Informarle a usted el nombre y dirección del arrendador o del agente del arrendador.
15. Darle un recibo de renta si usted paga en efectivo, aunque usted no pida un recibo. Si usted paga de cualquier otra manera, el arrendador debe darle un recibo cuando usted lo pida. ([RCW 59.18.063](#))

Si más de una familia vive en una casa o en un edificio de apartamentos, el arrendador debe proveer los tachos para la basura y hacer los arreglos para su recolección (y en algunos casos,

para los artículos reciclables). Si sólo una familia vive en la casa o en el edificio de apartamentos, el arrendador no tiene la obligación de proveer la recolección de basura.

Nota importante: El arrendador no tiene la obligación de pagar por daños o problemas que sean culpa de usted.

B. Las responsabilidades del inquilino (RCW 59.18.130)

Según la Ley de los Arrendadores-Inquilinos, el inquilino debe:

1. Pagar la renta y todas las cuentas de los servicios públicos tal como se acordó.
2. Cumplir con las normativas de la ciudad, del condado y del estado.
3. Mantener la unidad limpia y salubre.
4. Disponer apropiadamente de la basura.
5. Pagar por la fumigación de infestaciones causadas por el inquilino.
6. Usar debidamente los sistemas eléctricos, la tubería y la calefacción.
7. Restaurar la vivienda a la misma condición en que se encontraba cuando usted se mudó a vivir, excepto por el desgaste normal.

Según la Ley de los Arrendadores-Inquilinos, el inquilino no puede:

1. Involucrarse ni permitir ninguna actividad relacionada a pandillas en la propiedad.
2. Involucrarse ni permitir actividad relacionada con drogas en la propiedad.
3. Permitir daños a la propiedad.
4. Permitir la acumulación excesiva de basura en la unidad o en su entorno.
5. Causar alteración del orden público o interferir sustancialmente con el uso de la propiedad de otros inquilinos.

C. ¿Qué pasa si el arrendador quiere hacer cambios al contrato de arrendamiento o subir la renta?

A continuación se encuentran las pautas generales que indican las maneras en que los arrendadores pueden cambiar los contratos de arrendamiento. Lea sus documentos de arrendamiento para averiguar los términos específicos de su propio contrato.

1. Contratos mes a mes:

El arrendador debe darle al menos 30 días de notificación por escrito si es que quiere hacer cambios en un contrato mes a mes. [RCW 59.18.140](#). Estos cambios podrían incluir subir la renta, o cambiar cualquiera de las reglas de arrendamiento. Los cambios sólo entran en vigor el día que se debe pagar la renta.

◆ Ejemplo: supongamos que su renta se debe pagar el 1° de cada mes. Supongamos que el arrendador quiere imponer una regla de “no se permiten mascotas” que no es una de las cláusulas actuales de su contrato de arrendamiento. Si él le notifica por escrito el 15 de junio, tiene que esperar 30 días y, de ahí, puede empezar a hacer cumplir la regla el próximo día de pago. Por lo tanto, en este caso, no puede hacer cumplir la regla de “no se permiten mascotas” hasta el 1° de agosto.

Si el arrendador quiere convertir la unidad a condominios, tiene que dar 120 días de notificación a sus actuales inquilinos. [RCW 59.18.200\(1\)\(b\)](#).

En un arrendamiento mes a mes, el arrendador tiene legalmente permitido subir la renta todo lo que quiera o tan a menudo como quiera. Sin embargo, no puede subir la renta como represalia en contra suyo por algo que usted haya hecho. [RCW 59.18.240\(2\)\(b\)](#).

2. Contratos de arrendamiento por un período fijo (en inglés, leases):

En la mayoría de los casos, el arrendador no puede hacer ningún cambio a un contrato de arrendamiento por un período fijo, a menos que usted esté de acuerdo.

D. ¿Qué pasa si se vende la propiedad?

La venta de la propiedad no termina automáticamente el contrato de arrendamiento por un período fijo ni el contrato mes a mes.

Cuando el arrendador vende una unidad de arrendamiento, debe notificarle a usted del nombre y dirección del nuevo dueño. Este aviso se lo puede entregar personalmente o enviar por correo, y además lo debe fijar en la propiedad.

El arrendador debe traspasar todos los depósitos al nuevo dueño. El dueño nuevo debe ponerlos en un fideicomiso en un banco o en una cuenta depositaria. El nuevo dueño debe notificarle a usted el nombre y dirección del nuevo banco o de la nueva compañía depositaria.

◆ **Residentes de Seattle:** Si el propietario de una vivienda para una familia individual decide venderla, el inquilino actual debe recibir al menos 60 días de notificación previa por escrito. [Código Municipal de Seattle SMC 22.206.160\(C\)\(1\)\(f\)](#). La cita legal la puede ubicar en línea en <http://clerk.ci.seattle.wa.us/~scripts/nph-brs.exe?d=CODE&s1=22.206.160.num.&Sect5=CODE1&Sect6=HITOFF&l=20&p=1&u=/~public/code1.htm&r=1&f=G>.

**E. ¿Cuándo se le permite al arrendador entrar en mi residencia?
([RCW 59.18.150](#))**

Nueva ley sobre aviso por escrito: El arrendador debe darle al menos 2 días de aviso por escrito antes de entrar en su unidad. El aviso debe especificar la(s) fecha(s) de ingreso y ya sea la hora exacta o un periodo de tiempo durante el cual se ingresará, incluyendo las horas de ingreso más temprano y más tarde posibles. El aviso debe también incluir un número de teléfono para que usted llame si no está de acuerdo con la fecha/hora de entrada y para solicitar una reprogramación.

Su arrendador debe entrar a una hora del día razonable (ejemplos: nueve de la mañana es razonable; nueve de la noche probablemente no lo es).

El arrendador sólo tiene que dar 1 día de aviso si quiere entrar a mostrar la unidad a posibles nuevos arrendatarios, o a inquilinos actuales.

A usted no se le permite rehusar la entrada a su unidad al arrendador para reparar, mejorar o hacer mantenimiento de la unidad.

En caso de alguna emergencia, el arrendador puede entrar a la unidad sin aviso previo.

En caso de abandono, el arrendador también puede entrar a la unidad sin aviso previo.

F. ¿Qué debo hacer si mi vivienda necesita reparaciones?

Siga los siguientes pasos si su unidad necesita reparaciones:

Paso 1. Escriba una carta a su arrendador.

- Esto es lo primero que debiera hacer cuando algo necesita reparaciones.
- En la carta, describa el problema y lo que necesita arreglarse.
- Incluya su nombre, la dirección y el número de apartamento de la unidad. Si su arrendador es una compañía de administración, también incluya el nombre del dueño de la unidad, si lo sabe.
- Trate ya sea de entregar la carta personalmente o mándela por “correo certificado” y pida “recibo de entrega” en la oficina postal. Esto le permitirá más fácilmente comprobar que el arrendador recibió la carta.
- Saque fotocopia de la carta y archívela.

Paso 2. Espere que su arrendador arregle el problema.

- Una vez que usted le de al arrendador la carta sobre el problema, él tiene un cierto número de días para empezar las reparaciones. El número de días depende del tipo de problema:

- 1) Si usted está sin agua fría o caliente, sin calefacción, electricidad, o si hay algún problema con peligro de muerte, el arrendador tiene 24 horas para empezar a arreglar el problema. ([RCW 59.18.070 \(1\).](#))
- 2) Si su refrigerador, estufa, horno, o alguna de las cañerías están rotas, su arrendador tiene 72 horas para empezar a corregir el problema. ([RCW 59.18.070 \(2\).](#))
- 3) Para todos los otros tipos de reparaciones, su arrendador tiene 10 días para arreglar el problema. ([RCW 59.18.070 \(3\).](#))

Si el arrendador no corrige el problema dentro del plazo requerido, estas son las opciones suyas:

Opción 1. Usted se puede mudar de la residencia. Si su arrendador no hace alguna reparación dentro del plazo requerido, y no corrige la situación dentro de un plazo razonable, usted se puede cambiar de la vivienda. Todo lo que necesita hacer es darle al arrendador aviso escrito que se está mudando de la vivienda. [RCW 59.18.090\(1\).](#)

El arrendador tiene la obligación de devolverle sus depósitos. Él/ella también debe devolverle el equivalente de la renta por los días que usted ya pagó. Ejemplo: si su refrigerador se descompone y usted le avisa por escrito al arrendador pero él/ella no lo arregla, usted se puede cambiar después de 72 horas. Digamos que usted se cambia de la residencia el 6 de julio, pero que ya pagó la renta por todo el mes de julio. El arrendador debe devolverle el equivalente de la renta por el resto de los 25 días de julio.

Opción 2. Puede demandar al arrendador o recurrir a arbitraje. Usted puede contratar un abogado y demandar al arrendador para forzarlo a hacer las reparaciones (este tipo de casos no se pueden entablar en el Tribunal para Demandas Menores (de bajo monto)). O, si el arrendador acepta, puede recurrir a arbitraje. El arbitraje es generalmente más barato y rápido que demandar en la corte. (Vea “Términos y expresiones que se deben saber” al final de esta publicación para una explicación de lo que es el arbitraje). [RCW 59.18.090\(2\).](#)

Opción 3. Usted mismo puede contratar a alguien que haga las reparaciones. ([RCW 59.18.100.](#)) Esto se puede hacer en la mayoría de los casos.

◆ Pero Nota Importante: Usted debe estar al día en el pago de su renta y servicios públicos para usar este método. ([RCW 59.18.080.](#))

Para usar este método, tome los siguientes pasos:

- 1) Primero, déle al arrendador un presupuesto de buena fe para las reparaciones. Si usted quiere, le puede dar este presupuesto al arrendador al mismo tiempo que cuando le entregue el aviso original del problema. ([RCW 59.18.100\(1\).](#))
- 2) Si la reparación es del tipo que tiene un plazo de espera de 10 días: antes de contratar al servicio de reparaciones, usted debe esperar los 10 días completos después de darle al arrendador el aviso original concerniente al problema, y tiene que esperar 2 días después de haberle entregado el presupuesto al arrendador(a) (si esto lo hizo después). Esta regla no se aplica a reparaciones que deben hacerse dentro del plazo

de 24 y 72 horas. Usted puede contratar el servicio para este tipo de reparaciones tan pronto le entregue un presupuesto al arrendador. ([RCW 59.18.100\(2\)](#)).

- 3) Una vez que se haga el trabajo, descuenta el costo de las reparaciones de su renta del mes entrante.

¿Puedo hacer todas las reparaciones que quiera de esta manera?

No. Hay límites a los gastos de reparaciones que usted puede hacer por el método de contratar a alguien que haga las reparaciones por usted y descontar el costo de su renta.

- Cada reparación debe costar menos que un mes de renta.
- Usted no puede gastar más de dos meses de renta en reparaciones de esta manera por cada período de 12 meses. ([RCW 59.18.100\(2\)](#).)

Podría necesitarse una reparación grande que afecte a varios inquilinos distintos. De ser así, los inquilinos se pueden unir para hacer que se haga el trabajo. Luego, cada inquilino puede deducir una parte del costo de su renta.

Opción 4. Usted mismo puede hacer las reparaciones.

◆ Nota Importante: Debe estar al día en los pagos de su renta y de los servicios públicos para usar este método. ([RCW 59.18.080](#).)

Para usar este método, tome los siguientes pasos:

- 1) Primero, de el aviso correspondiente y espere la cantidad necesaria de tiempo dependiendo del problema (ver arriba).
- 2) Luego, arregle el problema usted mismo.
- 3) Una vez que el trabajo se complete, reste el costo de los materiales y su propio tiempo de trabajo de su renta del mes entrante.
 - Cada reparación que usted haga personalmente debe costar menos de la mitad de un mes de renta. ([RCW 59.18.100\(3\)](#)).
 - No puede gastar más de un mes de renta en reparaciones que usted haga por sí mismo por cada período de 12 meses.

Debe darle al arrendador la oportunidad de inspeccionar las reparaciones. Usted debe hacer el trabajo correctamente y debe cumplir con todos los códigos legales. Si repara algo mal, se le puede hacer responsable de eso.

Opción 5. Usted puede poner su renta en una cuenta de depósito en garantía.

Esto se trata de un proceso complicado. Lea la ley ([RCW 59.18.115](#)) en su biblioteca de derecho local – o hable con un abogado.

G. ¿Se me permite rehusar pagar la renta si el arrendador no hace las reparaciones necesarias?

¡No! Usted no se puede rehusar a pagar la renta si el arrendador no hace las reparaciones necesarias. Si usted no paga la renta por alguna razón, el arrendador puede comenzar el proceso de desalojo en su contra.

H. Medidas ilegales del arrendador

La ley prohíbe que los arrendadores tomen ciertas medidas en contra de los inquilinos. Estas medidas ilegales incluyen:

1. Cierres ([RCW 59.18.290](#))

El arrendador no puede cerrarle la unidad y dejarlo afuera, pase lo que pase. A él no se le permite cambiar cerraduras, agregar cerraduras nuevas, o evitar de alguna otra forma que usted entre a su unidad. Él no puede impedirle la entrada aunque usted esté retrasado con el pago de la renta.

2. Corte de servicios públicos ([RCW 59.18.300](#))

La única razón por la que un arrendador puede cortar los servicios públicos es para realizar reparaciones. No puede cortar los servicios públicos porque usted esté retrasado en la renta. Un arrendador no puede cortar los servicios públicos para tratar de obligarlo a irse de la unidad.

También es ilegal que el arrendador intencionalmente deje de pagar las cuentas de servicios públicos para que le corten el servicio.

Usted puede demandar al arrendador si él le corta los servicios. Si usted gana, el Juez le puede otorgar a usted hasta \$100 diarios por cada día que los servicios públicos estuvieron cortados.

3. Toma de sus pertenencias

El arrendador no puede tomar sus pertenencias ni propiedad a menos que usted abandone la unidad. ([RCW 59.18.310.](#))

Es ilegal incluir una cláusula en el contrato de alquiler que le permita al arrendador tomar sus pertenencias.

Si el arrendador toma sus pertenencias, primero contacte al arrendador por escrito. Si es que no se las regresa, llame a la policía. Puede demandar al arrendador para obligarlo a que le devuelva su propiedad. El Juez puede otorgarle hasta \$500 diarios por cada día que sus cosas estuvieron retenidas, hasta un máximo de \$5000.

4. Arrendamiento de propiedad condenada

Los arrendadores no tienen permitido arrendar propiedad que tiene vigentes infracciones al código. ([RCW 59.18.085\(1\).](#)) Puede demandar al arrendador si usted averigua que él sabía que le arrendó una propiedad con infracciones al código. ([RCW 59.18.085\(2\).](#))

5. Medidas de represalia en contra de usted ([RCW 59.18.240](#))

El arrendador no puede tomar “medidas de represalia” en su contra porque usted tomó medidas legales contra él.

Ejemplos de medidas legales que usted podría tomar en contra del arrendador incluyen informarle a una agencia gubernamental de algún problema o descontar costos de reparación de su renta.

Ejemplos de medidas de represalia incluyen el aumento de la renta, reducción de servicios, o el desalojo. Si su arrendador toma alguna de estas medidas dentro de los 90 días en que usted tomó alguna medida legal en su contra, esa medida de él se considera “represalia,” y es ilegal. Por supuesto que si su arrendador toma una de estas medidas debido a que usted está infringiendo alguna normativa distinta, eso podría estar permitido.

Usted puede demandar al arrendador si él toma medidas de represalia en su contra porque usted lo reportó o porque descontó alguna reparación de su renta.

Sección 4: Mudándose de la Propiedad

A. ¿Tengo que avisarle al arrendador que me voy a mudar de la propiedad?

1. Si tiene un contrato de arrendamiento mes a mes:

Usted debe notificarle al arrendador si se va a mudar de la residencia. Debe mandarle una carta al arrendador diciéndole que se va a mudar. La carta le debe llegar al arrendador al menos 20 días antes del fin del período de arrendamiento. ([RCW 59.18.200\(1\)\(a\)](#).) El fin del período de arrendamiento es un día antes de la fecha en que se paga la renta. El día que usted entregue el aviso no cuenta como parte de los 20 días. Ejemplo: si su renta se paga el 1º de Julio y usted quiere cambiarse en junio, el arrendador debe recibir su carta aviso para el 9 de junio.

- ◆ **Excepción para Víctimas de Agresión o Violencia Familiar** – Si usted es víctima de las amenazas de otros inquilinos, de amenazas o agresión por parte del arrendador, o quebrantamientos de órdenes de protección por violencia familiar, podría tener derecho a poner fin al contrato de arrendamiento inmediatamente. Pero debe seguir ciertas pautas específicas. Vea [RCW 59.18.18.352](#), [RCW 59.18.354](#), [RCW 59.18.356](#).
- ◆ **Excepción para Miembros de las Fuerzas Armadas** – Si usted es miembro de las Fuerzas Armadas, puede poner fin a una tenencia de mes a mes o de un periodo fijo con menos de 20 días de aviso si recibe órdenes de misión inmediata. Si su contrato es por un periodo fijo, debe darle aviso de 7 días al arrendador de su orden de reasignación o misión. ([RCW 59.18.200](#).)

Si usted no da el aviso correspondiente, debe pagar:

Cualquiera que sea primero:

- Renta por el mes después que se mude de la propiedad
-
- Renta por 30 días desde el día que el arrendador averigüe que usted se mudó. [RCW 59.18.310\(1\)](#).

Sin embargo, el arrendador **tiene la obligación** de tratar de arrendar la unidad tan pronto averigüe que usted se cambió. Si él puede arrendar la unidad en menos de 30 días desde que usted se mude, usted sólo tendrá que pagar por los días que el departamento estuvo desocupado. [RCW 59.18.310](#). Después del próximo mes, usted no tendrá que pagar nada.

2. Si tiene un contrato de arrendamiento por un período fijo:

Si usted se muda cuando vence el contrato de arrendamiento por un período fijo, generalmente no tiene que dar ningún aviso al arrendador. Pero debe revisar su contrato para estar seguro.

Si usted se queda pasada la fecha en que vence el contrato de arrendamiento por un período fijo y el arrendador acepta la renta para el mes entrante, entonces usted se convierte en un inquilino mes a mes. Todas las reglas de los inquilinos de contratos mes a mes se aplicarán ahora a usted.

Si usted se va antes del fin del contrato de arrendamiento por un período fijo, debe pagar cualquiera de las siguientes opciones que sea menos

- La renta de todos los meses que queden en el contrato de arrendamiento
-
- Toda la renta adeudada antes de que el arrendador pueda volver a arrendar la unidad. [RCW 59.18.310\(2\)](#).

◆ **Excepción para Miembros de las Fuerzas Armadas** –Si usted es miembro de las Fuerzas Armadas, y tiene un contrato de arrendamiento por un período fijo, sólo tiene que darle 7 días de aviso al arrendador de la orden de reasignación o misión. ([RCW 59.18.200](#).)

Si su arrendador le amenaza con una pistola o arma de fuego, o algún otro tipo de arma, usted podría tener permitido mudarse inmediatamente. ([RCW 59.18.354](#).)

B. Recuperación de su depósito

Una vez que usted se cambie de la propiedad, el arrendador tiene 14 días para devolverle su depósito, o para darle una carta que diga por qué se está quedando con todo o con parte del dinero.

Si tiene problemas recuperando su depósito, lea nuestro paquete informativo que se llama *¿Puedo Recuperar Mi Depósito de Garantía?* Está en la Internet en www.washingtonlawhelp.org. O llame a CLEAR al 1-888-201-1014.

C. Desalojos

Cuando el arrendador quiera que el inquilino se mude de la propiedad, el arrendador debe seguir ciertas reglas. Esta sección explica los motivos por los cuales arrendadores pueden desalojar a inquilinos y qué métodos deben usar. También explica lo que usted debería hacer si el arrendador intenta desalojarlo. Para información más detallada sobre los desalojos, lea el paquete informativo que se llama *El Desalojo y su Defensa*. Está en la Internet en www.washingtonlawhelp.org. O llame a CLEAR al 1-888-201-1014.

◆ Recuerde: siempre guarde todos los avisos y los documentos que reciba del arrendador.

D. ¿El arrendador me puede pedir que me cambie sin motivo alguno?

En casos de un contrato de arrendamiento mes a mes:

El arrendador no necesita tener ningún motivo para pedirle que se cambie. Pero sí tiene que decirle por escrito que quiere que usted se mude de la propiedad al menos 20 días antes del fin del período de arrendamiento. [RCW 59.18.200\(1\)\(a\)](#). Ejemplo: si el período de arrendamiento termina el 30 de junio (lo que quiere decir que la renta se debe pagar el 1º de julio), el arrendador tiene que darle aviso que se mude antes del 9 de junio.

Si el arrendador no tiene un motivo para pedirle que se cambie, no le puede forzar a cambiarse en la mitad de un período de arrendamiento.

En casos de un contrato de arrendamiento por un período fijo:

Generalmente, el arrendador no le puede pedir que se mude sin algún motivo cuando el contrato de arrendamiento es por un período fijo. Revise su contrato de arrendamiento para ver si contiene alguna excepción.

Si usted vive en vivienda subsidiada por el gobierno federal:

Usted tiene derechos adicionales. Los siguientes paquetes informativos contienen más información para usted: [Delalojos de Vivienda Pública](#); [Desalojos de Vivienda HUD](#); [Desalojos de Vivienda Existente bajo la Sección 8](#). Para asistencia adicional, también puede llamar a CLEAR al 1-888-201-1014 o visitar www.washingtonlawhelp.org.

En ciertas ciudades, el arrendador jamás le puede pedir que se cambie sin motivo alguno:

En Seattle y en algunos otros lugares, un arrendador no tiene permitido pedirle que se cambie sin motivo alguno. Para mayor información, llame al Sindicato de Inquilinos al 1-800-752-9993 o al 206-723-0500, o vaya a su municipio.

E. ¿Cuáles son las razones por las que el arrendador puede forzarme a mudarme?

1. Por no pagar la renta.

Basta con que se atrase sólo un día con el pago de la renta para que el arrendador pueda hacer que se mude (se llama “desalojo”). Si está atrasado con su renta, el arrendador sólo tiene que darle **3 días de aviso**. ([RCW 59.12.030\(3\)](#).) Si usted paga toda la renta que debe dentro de 3 días que reciba el aviso, el arrendador debe aceptar el pago y no puede desalojarlo. El arrendador no tiene la obligación de aceptar un pago parcial. Si usted no paga todo el monto adeudado dentro de los tres días, tiene que mudarse.

2. Por incumplimiento del contrato de arrendamiento.

Si usted quebranta uno de los términos del contrato de arrendamiento, el arrendador le puede dar un **aviso de 10 días**. ([RCW 59.12.030\(3\)](#).) Ejemplo: su arrendador podría decir que usted se tiene que cambiar si es que tiene un gato y el contrato tiene una cláusula que dice “no se admiten mascotas”. Si usted corrige el problema dentro del plazo de 10 días que reciba el aviso, el arrendador debe poner alto al proceso de desalojo. Si no corrige el problema dentro de los 10 días, usted tendrá que cambiarse.

3. Por algún otro tipo de actividad.

Usted no puede:

- usar la propiedad para alguna actividad relacionada con drogas.
- involucrarse en actividades relacionadas con pandillas.
- involucrarse en alguna actividad que cause un daño inminente a la seguridad física de otras personas en la propiedad.
- efectivo a partir del 7/22/11, agredir físicamente a otra persona en la propiedad o utilizar armas de fuego u otra arma mortal. ([RCW 59.18.130\(8\)](#))

Si usted hace cualquiera de estas cosas, el arrendador ni siquiera tiene que notificarle antes de presentar una demanda por retención ilícita para desalojarlo. No existe la opción de quedarse y corregir el problema. ([RCW 59.18.180](#).)

Usted tampoco puede:

- perjudicar el valor de la propiedad
- interferir con el uso de la propiedad por parte de otros inquilinos
- crear o permitir daños o molestias en la propiedad

Si usted hace cualquiera de estas cosas, el arrendador le dará un aviso de 3 días para mudarse. Usted debe mudarse de la propiedad dentro de tres días de recibir éste aviso, o el arrendador presentará una demanda por retención ilícita en contra suya.

F. ¿Qué pasa si yo sigo viviendo en la unidad después que venza el plazo en el aviso?

El arrendador puede demandarlo en los tribunales y comenzar el proceso de desalojo. En Washington, el proceso de desalojo se llama “Retención Ilícita”. Para comenzar el proceso de desalojo, el arrendador debe entregarle a usted un “Citatorio” y una “Denuncia por Retención Ilícita”. (Ver [RCW 59.12.070](#) y [RCW 59.18.070 \(2\)](#).)

G. ¿Qué debo hacer recibo un “Citatorio” y la notificación de una “Denuncia por Retención Ilícita”?

Si usted recibe un “Citatorio” y una “Denuncia por Retención Ilícita”, esto significa que el arrendador está tratando de desalojarlo. **Usted debe responder o tendrá que cambiarse automáticamente.**

1. Primero, usted debiera tratar de conseguir más ayuda legal. Consiga una copia de nuestra publicación [El Desalojo y Su Defensa](#). Se encuentra en el sitio www.washingtonlawhelp.org. Si usted es de bajos ingresos, llame a la línea CLEAR al 1-888-201-1014. Es posible que un(a) abogado(a) en CLEAR pueda ayudarle por teléfono. O el/la abogado(a) podría referirlo a un abogado gratuito o asequible que pueda ayudarle en persona. Los abogados en CLEAR también le pueden mandar [El Desalojo y Su Defensa](#). Si usted no es de bajos ingresos, trate de consultar con un abogado regular.
2. Próximo, escriba y haga entrega de un “Aviso de Comparecencia” y una “Contestación”. No tendrá mucho tiempo para hacer esto. Así que es muy importante presentar estos documentos rápidamente, aún si no tiene asistencia legal.

El Citatorio y la Denuncia le indicarán cuál es el plazo para someter su “Aviso de Comparecencia” y la “Contestación”. El arrendador está supuesto a entregar el Citatorio y la Denuncia al menos 7 días antes de la fecha para la cual usted tiene que presentar su Contestación.

H. ¿Qué es un “Aviso de Comparecencia” y cómo lo escribo?

Cuando reciba el Citatorio y la Denuncia, debe presentar un “Aviso de Comparecencia” si es que no quiere cambiarse. El “Aviso de Comparecencia” también debe presentarse si usted está en desacuerdo con cualquier cosa que aparezca en el Citatorio y la Denuncia. Ejemplo: usted debe presentar un “Aviso de Comparecencia” si su el arrendador dice que usted adeuda arriendo que usted piensa que no debe. El “Aviso de Comparecencia” simplemente le informa al tribunal que usted quiere disputar su caso.

Su usted no presenta el “Aviso de Comparecencia,” el arrendador probablemente ganará automáticamente el caso. Luego, usted estará forzado a mudarse. Y tendrá que pagar todo lo que el arrendador pidió en la Denuncia.

La forma del “Aviso de Comparecencia” es muy sencilla. Se encuentra en el paquete informativo [El Desalojo y Su Defensa](#). El paquete lo puede obtener en la Internet en

www.washingtonlawhelp.org. O llame a CLEAR al 1-888-201-1014 para pedir una copia del paquete.

I. ¿Qué es una “Contestación” y cómo la escribo?

Si recibe un Citatorio y un aviso Denuncia, usted también debe presentar una “Contestación”. En la “Contestación”, usted tiene la oportunidad de explicar su versión de los hechos. Primero, consiga una copia de la forma “Contestación”. Está en el paquete informativo [El Desalojo y Su Defensa](#). El paquete lo puede obtener en la Internet en www.washingtonlawhelp.org. O llame a CLEAR al 1-888-201-1014 para una copia del paquete.

En la parte superior de la forma, anote el condado donde se entabló la demanda. Anote el mismo condado que aparece en el Citatorio y la Denuncia. Anote su nombre como el “demandado” y el nombre del arrendador como el “demandante”. Si hay un número de caso en el Citatorio y la Denuncia, anótelo también. Si no hay un número de caso en el Citatorio y la Denuncia, deje en blanco el espacio para el número del caso.

Luego, hay espacios donde usted tiene que “admitir” o “negar” las acusaciones que el arrendador hace en su contra. Lea cada párrafo en la Denuncia. Los párrafos estarán numerados. Para todos los párrafos con los que usted esté de acuerdo, anote el número del párrafo en la categoría que dice “admitido”. Para todos los párrafos con los que no esté de acuerdo, anote el número del párrafo en la categoría que dice “negado”.

La sección que se llama “Defensas Afirmativas” le da a usted la oportunidad de explicar su versión de los hechos. En esta sección, escriba todos los motivos que, según usted, explican por qué el arrendador está equivocado en desalojarlo. Ejemplo: si el arrendador no hizo las reparaciones requeridas y usted cumplió correctamente con las reglas para rebajar la renta por ese motivo, escríbalo. Si el arrendador no hizo entrega del Citatorio y de la Denuncia antes de 7 días de la fecha de la audiencia en el tribunal, escríbalo.

Si piensa que es el arrendador quién en realidad le debe dinero *a usted*, escriba eso en la sección que se llama “Contrademandas”. Haga una lista de la cantidad y las razones por las que usted piensa que su arrendador le debe dinero.

Finalmente, escriba su dirección y número de teléfono. Firme y feche la forma.

Si tiene alguna pregunta sobre como completar la forma, pida ayuda al facilitador en los tribunales.

J. ¿Cómo presento mi “Aviso de Comparecencia” y “Contestación”?

Haga por lo menos dos copias de cada forma. Lleve una copia al abogado del arrendador. Es mejor hacer entrega de la forma en persona. Cuando entregue la forma, pídale al abogado del arrendador o a su secretaria que le timbre una copia de cada forma con la fecha y la hora. Guarde estas copias en su expediente. Esto le servirá para comprobar que usted hizo entrega de la(s) forma(s) antes que se venciera el plazo indicado en el Citatorio.

Luego, si ya hay un número de caso en el Citatorio y la Denuncia, necesita presentar las formas en el Tribunal Superior. Lleve los originales al Tribunal Superior del condado que aparece listado en el Citatorio de Desalojo.

Si no hay un número de caso en el Citatorio y la Denuncia, quédese con los originales por el momento. Espere a recibir el número del caso, ya sea por correo o entrega personal. Entonces, lleve al tribunal los originales del “Aviso de Comparecencia” y la “Contestación” que completó. Llévelos al Tribunal Superior del condado que aparece en el Citatorio.

K. ¿Y si el Citatorio dice que debo pagar la renta en la corte?

A veces, el Citatorio dirá que tiene que pagar su renta al tribunal para evitar el desalojo. Si el Citatorio suyo dice esto, tendrá 7 días para pagar el arriendo en la corte. Si usted cree que no debe el arriendo, o piensa que debe menos de lo que el arrendador dice que debe, escriba una carta al tribunal. En la carta, explique que usted no piensa que debe la cantidad que el arrendador dice que usted debe. Entregue la carta en la secretaría del tribunal donde se entabló la demanda.

Usted debe hacer una de dos cosas. O paga el arriendo en la corte o hace entrega de una carta que diga que usted piensa que no debe el arriendo. Si usted no hace entrega de una de estas cosas en el tribunal dentro del plazo de 7 días en que recibió el Citatorio, el arrendador puede desalojarlo automáticamente.

L. ¿Cómo sé si tengo que ir a la corte?

Recibirá un aviso que se llama “Orden para Demostrar Justificación” si tiene que ir al tribunal. Vaya al tribunal en la fecha indicada para alegar su caso. Lea los paquetes informativos [El Desalojo y Su Defensa](#) y [Consejos Básicos sobre Cómo Prepararse para una Audiencia o Juicio](#) para mayor información sobre comparecencias a los tribunales.

M. ¿Qué es una “orden judicial de restitución”?

El sheriff puede pegar una “orden judicial de restitución” en su propiedad, o se la puede entregar a usted. Si esto ocurre, quiere decir que usted debe mudarse. No tiene más oportunidades para alegar su caso. Si usted no se muda por cuenta propia, el sheriff vendrá a escoltarlo fuera de la propiedad.

N. ¿Me puede forzar físicamente el arrendador a dejar la propiedad?

No. Sólo el sheriff puede sacarlo físicamente de la propiedad. El arrendador debe ir a los tribunales para involucrar al sheriff.

¿Cómo puedo obtener más información sobre el Desalojo (“Retención Ilícita”)?

Consiga nuestro paquete informativo que se llama [El Desalojo y Su Defensa](#). Se encuentra en la Internet en www.washingtonlawhelp.org o pídalo por teléfono en CLEAR al 1-888-201-1014.

Sección 5: Abandono

A. ¿Cuándo dice la ley que he abandonado mi vivienda?

Se considera que usted ha abandonado una vivienda solamente si:

- Se ha retrasado con el pago del arriendo

Y

- Usted le dijo al arrendador, por medio de palabras, hechos o por escrito, que usted se muda. ([RCW 59.18.310](#).)

Si usted ha hecho ambas de estas cosas, el arrendador tiene permitido ingresar a su unidad a remover las pertenencias que usted ha abandonado. El arrendador debe guardar toda esta propiedad en algún lugar razonablemente seguro. Luego, le debe mandar a usted por correo un aviso indicando dónde se van a vender sus pertenencias y cuándo. [RCW 59.18.310](#). Si el arrendador no tiene su dirección nueva, debería enviar el aviso a la dirección de la vivienda arrendada para que la oficina postal pueda remitírselo a usted.

B. ¿Cuánto tiempo debe esperar el arrendador antes de vender mis pertenencias?

Depende del valor que tengan.

Si las pertenencias tienen un valor mayor a \$250, el arrendador debe enviarle a usted por correo un aviso y luego debe esperar 45 días. Entonces, el arrendador puede vender todas las pertenencias **incluso** fotografías de la familia, recuerdos y documentos personales.

Si las pertenencias tienen un valor menor a \$250, el arrendador debe mandarle a usted un aviso por correo y luego esperar sólo 7 días. Entonces, puede vender todas las pertenencias, **excepto** fotografías de la familia, recuerdos y documentos personales. [RCW 59.18.310](#).

C. ¿Qué ocurre con mis depósitos si abandono la vivienda?

El arrendador debe mandarle su depósito por correo, o una carta explicando por qué se está reteniendo. El arrendador debe hacer esto dentro del plazo de 14 días de averiguar que usted abandonó la propiedad. [RCW 59.18.280](#).

D. ¿Quién no está sujeto a la Ley de los Arrendadores-Inquilinos Residenciales?

La información contenida en este paquete informativo aplica a personas que se encuentran sujetas a la Ley de los Arrendadores-Inquilinos Residenciales. La mayoría de las personas que arriendan el lugar donde viven están afectas a esta Ley, pero hay algunas que no. La lista a continuación explica los grupos de personas que no están incluidos en la Ley. Si usted se encuentra dentro de uno de estos grupos, obtenga más información comunicándose con el Northwest Justice Project (Proyecto de Justicia del Noroeste) o con alguna otra organización.

Usted probablemente no está sujeto a la Ley de los Arrendadores-Inquilinos Residenciales si:

- Usted vive en un parque de casas móviles, pero es propietario de su casa móvil. (Vea el paquete informativo [Los Derechos de los Inquilinos Bajo la Ley de los Arrendadores y Arrendatarios de Casas Móviles](#) si esto aplica a usted. La Ley de los Arrendadores y Arrendatarios de Casas Móviles está en [RCW 59.20.](#))
- Usted arrienda una oficina con fines comerciales y no habitacionales.
- Usted vive en una institución médica, religiosa, educacional, recreacional, o correccional. ([RCW 59.18.040\(1\).](#))
- Usted firmó un contrato para comprar la propiedad en la que vive. ([RCW 59.18.040\(2\).](#))
- Usted vive en un hotel o un motel. ([RCW 59.18.040\(3\).](#))
- Usted arrienda el terreno alrededor de su casa principalmente para fines agrícolas en vez de tan sólo habitacionales. ([RCW 59.18.040\(5\).](#))
- Usted es un trabajador migrante y su vivienda es provista por su empleador. ([RCW 59.18.040\(6\).](#))
- Usted vive en el mismo lugar donde trabaja pero se le permite vivir ahí sólo por el trabajo. ([RCW 59.18.040\(8\).](#))

Si usted se encuentra dentro de uno de los grupos listados arriba, es posible que igual se encuentre sujeto a la Ley de los Arrendadores-Inquilinos Residenciales si el arrendador o alguna otra persona fijó los términos del contrato de su vivienda específicamente para evitar estar afectos a la Ley.

E. ¿Cómo puedo obtener más información?

Hay otras publicaciones y paquetes informativos de auto-ayuda disponibles sobre otras leyes que abarcan los derechos de los inquilinos. Para solicitar mayor información, llame a la línea de CLEAR del Northwest Justice Project al 1-888-201-1014. O visite el sitio www.washingtonlawhelp.org. Otros paquetes informativos relacionados incluyen:

- [El Desalojo y Su Defensa; Recursos de Reparaciones para los Inquilinos](#)
- [¿Puedo Recuperar mi Depósito de Garantía?](#)
- [Desalojos de Viviendas Existentes de la Sección 8](#)

- [Desalojos de Vivienda Pública; Desalojos de Vivienda de HUD](#)
- [Los Derechos de los Inquilinos Bajo la Ley de los Arrendadores y Arrendatarios de Casas Móviles](#)