

# **Sus Derechos de Inquilino en el Estado de Washington**

**(Your Rights as a Tenant in Washington)**



**Actualizado en agosto de 2016**



**Northwest Justice Project**

<b>Sección 1: Introducción</b> .....	<b>1</b>
A. ¿Debería leer esto? .....	1
B. ¿Para qué es esta publicación? .....	1
C. Términos y expresiones que se deben saber .....	1
<b>Sección 2: Antes de Mudarse a la Propiedad</b> .....	<b>1</b>
A. Antes de arrendar la vivienda: .....	1
B. ¿Cuáles son los distintos tipos de contratos de arrendamiento que hay? .....	3
C. ¿El arrendador puede poner las reglas que quiera en un contrato de arrendamiento? .....	3
D. Depósitos y otros recargos .....	4
E. ¿Qué es el recargo para chequear el historial de posibles inquilinos? .....	4
F. ¿Qué es un depósito de garantía? .....	4
G. ¿Me tiene que devolver mi depósito de garantía el arrendador? .....	5
H. ¿Me debe pagar interés el arrendador cuando me regrese el depósito de garantía? .....	5
I. ¿Qué es un depósito para daños? .....	5
J. ¿El arrendador se puede quedar con mi depósito de garantía o para daños para pagar gastos de mantenimiento de rutina? .....	5
K. ¿Cuándo me tiene que regresar mi depósito de garantía o para daños el arrendador? .....	6
L. ¿Y si el arrendador no me regresa mi depósito? .....	6
M. Mi arrendador está en trámite de Ejecución Hipotecaria. ¿Puedo recuperar mi depósito de garantía? .....	6
N. ¿Qué es un recargo por limpieza? .....	6
O. ¿Qué es un recargo por aplicar o de reservación? (RCW 59.18.253) .....	6
P. ¿Qué es el “último mes de arriendo pagado por adelantado”? .....	7
Q. ¿Qué es una “Lista de Condiciones Iniciales”? .....	7
R. ¿Y si encuentro daños después? .....	7
<b>Sección 3: Mientras Vive en la Propiedad Arrendada</b> .....	<b>8</b>
A. Las responsabilidades del arrendador (RCW 59.18.060 excepto donde se indique algo distinto) .....	8
B. Las responsabilidades del inquilino (RCW 59.18.130) .....	9
C. ¿Y si el arrendador quiere cambiar el contrato de arrendamiento o subir la renta? .....	9
D. ¿Y si el arrendador vende la propiedad? .....	10
E. ¿Cuándo puede entrar en mi residencia el arrendador? (RCW 59.18.150) .....	10
F. ¿Y si mi vivienda necesita reparaciones? .....	11

G.	¿Puedo rehusar pagar la renta si el arrendador no hace las reparaciones necesarias?.....	13
H.	Medidas ilegales del arrendador.....	13
<b>Sección 4: Mudándose de la Propiedad.....</b>		<b>14</b>
A.	¿Tengo que decirle al arrendador que me voy a mudar de la propiedad? .....	14
B.	Recuperación de su Depósito.....	15
C.	Desalojos.....	16
D.	¿El arrendador me puede pedir que me cambie sin motivo alguno?.....	16
E.	¿El arrendador puede forzarme a mudarme? .....	16
F.	¿Y si yo sigo viviendo en la unidad después que venza el plazo en el aviso? .....	17
G.	¿Y si recibo aviso de un “Citorio” y “Denuncia por Retención Ilícita”? .....	17
H.	¿Qué es un “Aviso de Comparecencia”? .....	18
I.	¿Qué es una “Contestación”?.....	18
J.	¿Cómo presento mi “Aviso de Comparecencia” y “Contestación”? .....	19
K.	¿Y si el Citorio dice que debo pagar la renta en la corte? .....	19
L.	¿Es necesario que vaya a la corte?.....	19
M.	¿Qué es una “orden judicial de restitución”?.....	19
N.	¿Me puede forzar físicamente el arrendador a dejar la propiedad? .....	19
O.	¿Puedo conseguir más información sobre el Desalojo (“Retención Ilícita”)?.....	20
<b>Sección 5: Abandono .....</b>		<b>20</b>
A.	¿Cuándo dice la ley que “abandone” mi vivienda? .....	20
B.	¿Cuánto tiempo debe esperar el arrendador antes de vender mis pertenencias? ..	20
C.	¿Qué ocurre con mis depósitos si abandono la vivienda? .....	20
D.	¿Todos los inquilinos están sujetos a La Ley de los Arrendadores-Inquilinos Residenciales?.....	20
E.	¿Cómo puedo obtener más información? .....	21

---

Esta publicación ofrece información general sobre sus derechos y responsabilidades. No es su intención sustituir asesoría legal específica.

Esta información se actualizó por última vez en agosto de 2016.

© 2016 Northwest Justice Project — 1-888-201-1014

(Se otorga permiso para su copia y distribución a Alliance for Equal Justice y a individuos sólo para fines no comerciales.)

## Sección 1: Introducción

### A. ¿Debería leer esto?

Esta publicación cubre a la mayoría de las personas en el Estado de Washington que alquilan el lugar donde viven. Se llaman “inquilinos residenciales”.

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

La ley más importante es la 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.

**Verá citas legales (ejemplo: “RCW 59.18.70”)** en este paquete informativo indicando la ley específica. Nuestras citas pueden ayudarle a ubicar la ley, en su biblioteca local de derecho, o en Internet 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
- viviendas provistas por el empleador

Si usted vive en alguna de éstas tres situaciones, consiga nuestra publicación sobre ese tipo de vivienda. La sección “**¿Quién no está sujeto a la Ley de Arrendadores-Inquilinos Residenciales?**” al final de esta publicación tiene más información.

### B. ¿Para qué es esta publicación?

Le ayudará a comprender sus derechos y responsabilidades como inquilino. **Ofrece sólo información general.** Para ayuda con su

situación en particular, hable con un abogado o llame a alguna línea directa de asesoría legal. Si usted es una persona de bajos ingresos y vive fuera del 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 se alquila para vivir en ella.

**Propiedad** – su espacio para vivir, incluyendo cualquier área del exterior sobre la cual usted tenga uso exclusivo (**ejemplo:** un patio o garaje separado).

**Contrato de Arrendamiento** – puede ser un contrato escrito (que se llama “lease”) o un pacto verbal para alquilar una 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.
  - Ubique 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 pedir esta información a la compañía de gas natural.
  - **Si usted será quien pague su propia calefacción**, pida ver las facturas del invierno pasado.
  - Asegúrese que todos los servicios públicos y artefactos electrodomésticos funcionen bien.
  - **Si comparte la renta:** 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 preguntar 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 el seguro de su arrendador no le va a proteger a usted por daños o pérdidas de muebles o de alguna otra pertenencia. Considere comprar **seguro para inquilinos** si quiere este tipo de protección.
  - **Haga una lista de problemas importantes en el apartamento.** Incluya la condición de las paredes, pisos, ventanas, y otras áreas. Incluya todos los problemas en la "Lista de Condiciones Iniciales" (véase 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 su 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 que hay?

Hay dos tipos principales de contratos de arrendamiento:

- El contrato de arrendamiento “mes a mes” y
- El contrato de arrendamiento por un período fijo (en inglés, “lease”)

### 1. Contratos de arrendamiento mes a mes

- Pueden ser por escrito. O simplemente puede ser un acuerdo verbal. Si usted paga cualquier tipo de depósito o cargo no reembolsable, el arrendador debe darle un contrato escrito.
- No tienen un período de tiempo límite fijo. Continúan hasta que el arrendador o el inquilino notifique correctamente que desea terminarlo.
- Por lo general, se paga la renta mensualmente.
- El arrendador puede subir la renta o cambiar las reglas en cualquier momento. Debe notificarle por escrito sobre los cambios al menos 30 días antes del fin de un período de alquiler (**ejemplo:** si el período de alquiler termina el 30 de junio, el arrendador debe notificarle por escrito de algún cambio antes del 1º 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.
- Este contrato le obliga a usted a quedarse en la vivienda por alguna cantidad específica de tiempo.

- El contrato 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 usted esté de acuerdo.
- Los contratos de arrendamiento que duren un año o más pueden estar exentos de la Ley de los Arrendadores-Inquilinos, pero sólo si el abogado suyo aprueba la exención.

## C. ¿El arrendador puede poner las reglas que quiera en un contrato de arrendamiento?

**No.** Hay ciertas cláusulas que son ilegales poner en contratos de arrendamiento. ([RCW 59.18.230.](#)) Si su contrato de 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 (quite/haga perder) derechos que la Ley de los Arrendadores-Inquilinos da a los inquilinos. ([RCW 59.18.230\(2\)\(a\).](#))
- Obligue que usted renuncie a su derecho a defenderse ante el juzgado 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 primero dar a usted el aviso apropiado (para más información sobre sus derechos de privacidad, véase abajo). ([RCW 59.18.230\(1\)](#)).
- Requiera que usted pague por daños que no son su culpa. ([RCW 59.18.230\(2\)\(d\)](#)).
- Diga que usted debe pagar los honorarios del abogado del arrendador si alguna disputa termina en el juzgado, incluso si usted gana. ([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 recargos

Hay seis tipos de depósitos y recargos que su arrendador le puede cobrar cuando usted empiece a alquilar:

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 para chequear el historial de posibles inquilinos?

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, contratan 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 puede cobrarle por la investigación más de 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/ella debe informarle por escrito exactamente por qué lo rechazó. ([RCW 59.18.257\(2\)](#).) Si usted piensa que el arrendador lo rechazó injustamente, puede presentar un reclamo. Nuestra publicación titulada called [Lo que el arrendador debe decirle sobre el chequeo del historial de posibles inquilinos](#) contiene más información y formularios que usted puede usar.

#### F. ¿Qué es un 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 por ley debe 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. una declaración que indique el nombre y dirección del banco o compañía depositaria donde se mantendrá el depósito. ([RCW 59.18.270](#))

- 
- ❖ Si el arrendador cobra un depósito de garantía sin darle la lista de condiciones iniciales escrita, usted puede demandarlo para recuperar su depósito de garantía más los gastos y costas judiciales.
  - ❖ Usted puede pedir una copia de reemplazo de la lista de condiciones iniciales gratis en caso de perder su copia.
  - ❖ **Importante:** Guarde 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 familiar en caso que algo le pase a los originales.
- 

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

Si usted debe renta atrasada o ha hecho 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 adeude 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?**

Sólo si ambos lo acordaron. ([RCW 59.18.270.](#))

### **I. ¿Qué es un depósito para daños?**

Algunos arrendadores cobran “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. Debe mandarle esta carta a la dirección más reciente que tenga para usted. ([RCW 59.18.280](#).) Cuando usted se mude, de a su arrendador su nueva dirección, o asegúrese que su correspondencia se remita a su nueva dirección para recibir el depósito o la carta.

### **L. ¿Y si el arrendador no me regresa mi depósito?**

Nuestro paquete informativo titulado [Recuperación de su Depósito de Seguridad](#) explica qué hacer. Se encuentra en Internet en [www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org), o llame a Northwest Justice Project (Proyecto de Justicia del Noroeste) al 1-888-201-1014 para pedirlo.

### **M. Mi arrendador está en trámite de Ejecución Hipotecaria. ¿Puedo recuperar mi depósito de garantía?**

**A lo mejor.** 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 ninguna de estas dos cosas, le adeudaría a usted daños y perjuicios por hasta el 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 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 (la ley [RCW 59.18.285](#) habla de 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 no se alquile 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. Si usted efectivamente se muda a vivir en la residencia, este recargo debe contar como parte de su depósito de garantía o su primer mes de arriendo.

- 
- ❖ 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 cupones de la Sección 8). Si la inspección no se realiza en los diez 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 hacerse responsable por el pago de hasta el doble del recargo si usted lo demanda y gana.
- 

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

Técnicamente, pagar el último mes de arriendo por adelantado no es un depósito. El arrendador sólo puede usarlo para el pago de ese mes. **Ejemplo:** el arrendador no se puede quedar con el dinero para pagar por daños.

El arrendador debe reembolsar este dinero 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”?

**Usted siempre debiera obtener** una “Lista de Condiciones Iniciales” antes de mudarse a vivir en algún lugar. La lista describe las condiciones y la limpieza de la unidad o su mobiliario. **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 diga que va a arreglar o corregir el daño, o si dice que se va acordar 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 usted paga un depósito, el arrendador debe darle una Lista de Condiciones Iniciales. Tanto usted como el arrendador deben firmar la lista. ([RCW 59.18.260.](#)) **Pida copia de la lista y guárdela en un lugar seguro.** Si usted pierde su copia de la lista de condiciones iniciales, puede pedir al arrendador una copia de reemplazo gratis.

Si el arrendador no tiene una a mano cuando ustedes recorran la residencia, use la lista ejemplo en blanco que se incluye en esta publicación.

### R. ¿Y si encuentro daños después?

Si usted llega a encontrar 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, escriba una carta al arrendador que:

- describa los daños recientemente descubiertos
- diga que usted no los causó
- diga que el arrendador debe agregarlos a la lista de las condiciones iniciales

Envíe por correo la carta a su arrendador y usted quédese con una copia.

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

- Son daños serios
- Su arrendador rehúsa 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:

- Mantener la vivienda en tal condición que no quebrante leyes estatales y locales de manera que no ponga en peligro la salud y seguridad suya.
- Mantener las áreas compartidas o comunes razonablemente limpias y seguras.
- Arreglar daños a la chimenea, techo, pisos, o cualquier otra parte de la estructura en las áreas destinadas a vivienda.
- Hacer un buen intento de eliminar insectos, roedores, o algún otro tipo de plaga, excepto cuando usted cause el problema.
- Hacer reparaciones cuando algo se quiebre o descomponga en la residencia, excepto si el daño es causa del desgaste normal.
- Contar con buenas cerraduras para la vivienda y darle a usted las llaves para dichas cerraduras.
- 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 (**ejemplo:** ex-cónyuge, ex-novio(a), después de haber conseguido una orden de restricción en contra de ellos). ([RCW 59.18.585.](#))
- Proveer los artefactos del baño, de la cocina y electrodomésticos necesarios para suministrar calefacción, electricidad, y agua fría y caliente.
- Proveer detectores de humo y asegurarse que funcionen cuando usted se mude a vivir en la residencia (usted es quien debe comprar baterías nuevas y mantener los detectores de humo en buen estado). (Véase también 59.18.130(7)).
- Arreglar los sistemas eléctricos, la tubería, o la calefacción si se descomponen.
- Arreglar otros electrodomésticos que sean parte del alquiler.
- Hacer las reparaciones necesarias para asegurarse que la vivienda se encuentre a prueba del clima.
- Fijar los calentadores del agua a 120 grados cuando se mude a vivir un inquilino nuevo.
- Dar a usted el nombre y dirección del arrendador o del agente del arrendador.
- 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.

- 
- ❖ El arrendador no tiene que 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, usted debe:

- Pagar la renta y todas las cuentas de los servicios públicos tal como se acordó.
- Cumplir con las normativas de la ciudad, del condado y del estado.
- Mantener la unidad limpia y salubre.
- Disponer apropiadamente de la basura.
- Pagar por la fumigación de infestaciones (pestes) que usted cause.
- Usar debidamente los sistemas eléctricos, la tubería y la calefacción.
- 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, **usted no puede:**

- Involucrarse ni permitir ninguna actividad relacionada a pandillas en la propiedad.
- Involucrarse ni permitir actividad relacionada con drogas en la propiedad.
- Permitir daños a la propiedad.

- Permitir que mucha basura se acumule en la unidad o en su entorno.
- Causar alteración del orden público o interferir sustancialmente con el uso de la propiedad de otros inquilinos.

## **C. ¿Y si el arrendador quiere cambiar el contrato de arrendamiento o subir la renta?**

A continuación se hay pautas generales de las maneras en que los arrendadores pueden cambiar los contratos de arrendamiento. Lea sus propios documentos de arrendamiento. Pueden contener términos específicos para su contrato.

### **1. Contratos mes a mes:**

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

- 
- ❖ Ejemplo: Su renta se debe pagar el 1º de cada mes. 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, debe esperar 30 días y, de ahí, puede empezar a hacer cumplir la regla el próximo día de pago. Él no puede hacer cumplir la regla de “no se permiten mascotas” hasta el 1º de agosto.
-

Un arrendador que quiera convertir la unidad a condominios debe darle 120 días de aviso. [RCW 59.18.200\(1\)\(b\)](#).

En un arrendamiento mes a mes, el arrendador puede subir la renta todo lo que quiera o tan a menudo como quiera. 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 cambiar un contrato de arrendamiento por un período fijo que él ya haya firmado, a menos que usted esté de acuerdo.

### D. ¿Y si el arrendador vende la propiedad?

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

Un arrendador que vende una unidad de arrendamiento debe notificar a usted del nombre y dirección del nuevo dueño. Este aviso se lo puede entregar personalmente O por correo, además de fijarlo 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 por escrito. [Código Municipal de Seattle SMC 22.206.160\(C\)\(1\)\(f\)](#).
- 

### E. ¿Cuándo puede entrar en mi residencia el arrendador? (RCW 59.18.150)

El arrendador debe darle al menos dos días de aviso escrito primero. El aviso debe especificar

- la(s) fecha(s) de ingreso
- 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
- un número de teléfono para que usted llame si no está de acuerdo con la fecha/hora de entrada o para solicitar una reprogramación.

El 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 un día de aviso si quiere entrar a mostrar la unidad a posibles nuevos arrendatarios, o a inquilinos actuales.

Usted no puede rehusar la entrada a su unidad al arrendador para reparar, mejorar o hacer mantenimiento de la unidad. En caso de alguna emergencia o abandono, el arrendador puede entrar a la unidad sin aviso.

## F. ¿Y si mi vivienda necesita reparaciones?

Siga los siguientes pasos:

### Paso 1. Escriba una carta a su arrendador.

- Describa el problema y lo que necesita arreglarse.
- Incluya su nombre, y la dirección y el número de apartamento de la unidad. Si su arrendador es una compañía de administración, 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 “comprobante de entrega” en la oficina postal. Esto le permitirá más fácilmente comprobar que el arrendador recibió la carta.
- Saque fotocopia de la carta y guárdela.

### Paso 2. Espere que su arrendador arregle el problema.

Después que usted 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 las reparaciones. ([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 las reparaciones. ([RCW 59.18.070 \(2\).](#))
- 3) Para todos los otros tipos de reparaciones, su arrendador tiene diez días para arreglar el problema. ([RCW 59.18.070 \(3\).](#))

Si el arrendador empieza las reparaciones dentro del plazo requerido, usted tiene tres opciones:

**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. Todo lo que usted necesita hacer es dar al arrendador aviso escrito que se está mudando de la vivienda. [RCW 59.18.090\(1\).](#)

El arrendador debe devolverle sus depósitos. Él/ella también debe devolverle el equivalente de la renta por los días que usted ya pagó.

**Ejemplo:** su refrigerador se descompone y usted avisa por escrito al arrendador. Él/ella no lo arregla y pasan 72 horas. Usted se puede cambiar. Suponga que usted se cambia el 6 de julio, pero 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 que haga las reparaciones (este tipo de casos no se pueden entablar en el Tribunal para Demandas de Menor Cantidad). 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.

- 
- ❖ **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:

- 1) Dé al arrendador un presupuesto de buena fe para las reparaciones. Si usted quiere, puede darle este presupuesto al arrendador al mismo tiempo que el aviso original del problema. ([RCW 59.18.100\(1\)](#)).
- 2) Si la reparación es del tipo que tiene un plazo de espera de diez días: antes de contratar al servicio de reparaciones, usted debe esperar los 10 días completos después de darle al arrendador el aviso original sobre el problema, **y** tiene que esperar 2 días después de haberle entregado el presupuesto (si esto lo hizo después). No hay una regla como esta para 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\(2\)](#).)

### **Ejemplos:**

Su renta es \$750 al mes. Usted contrató a alguien para hacer una reparación en marzo que costó \$1500. Usted podría deducir \$750 de la renta de abril y otros \$750 de la renta de mayo. No tendría que pagar nada de renta en abril o mayo.

Su renta es \$750 al mes. El costo de la reparación fue \$1000. Usted podría deducir \$750 de la renta de abril y los últimos \$250 de la renta de mayo.

Podría necesitarse una reparación grande que afecte a muchos inquilinos. Los inquilinos se pueden unir para hacer que se haga el trabajo. Cada inquilino puede deducir una parte del costo de su renta.

### **Opción 4. Usted mismo puede hacer las reparaciones.**

- 
- ❖ **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:

- 1) Dé el aviso correspondiente y espere la cantidad necesaria de tiempo dependiendo del problema (ver arriba).
- 2) 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.

**Ejemplo:** su renta es \$800 al mes. En marzo, usted hizo cuatro reparaciones distintas y cada una le costó \$200. Usted podría deducir \$800 de la renta de abril. No pagaría nada de renta en abril.

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. ¿Puedo rehusar pagar la renta si el arrendador no hace las reparaciones necesarias?**

¡No! Si usted no paga la renta por cualquier motivo, 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 usted, incluido:

#### **1. Cierres (RCW 59.18.290)**

El arrendador no puede cerrarle la unidad y dejarlo afuera, pase lo que pase. Él no puede

cambiar cerraduras, agregar cerraduras nuevas, o prevenir 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)**

Un arrendador sólo puede cortar los servicios públicos 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 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 poner una cláusula en el contrato de alquiler que permita al arrendador tomar sus pertenencias.
- 

Si el arrendador toma sus pertenencias, primero contacte al arrendador por escrito. Si no se las regresa de esa manera, llame a la policía.

También puede demandar al arrendador para obligarlo a que le devuelva su propiedad. El Juez puede otorgarle hasta \$500 diarios por cada día que el arrendador retuvo sus cosas, hasta \$5,000.



#### 4. Arrendamiento de propiedad condenada

Los arrendadores no pueden alquilar propiedad con infracciones vigentes 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.

##### Algunos ejemplos de posibles casos de represalia:

Usted reportó a la ciudad un gran agujero en su techo. La ciudad notifica a su arrendador que van a inspeccionar su vivienda. Luego, el arrendador le dice que va a subirle la renta.

Usted notifica correctamente al arrendador que está descontando los gastos de reparación de su renta. Después de recibir este aviso, el arrendador hace que corten su calentador. Su calentador no está relacionado con las reparaciones que usted tenía que hacer.

Si su arrendador toma alguna medida adversa en su contra dentro de los 90 días en que usted tomó alguna acción legal en contra de él, eso podría considerarse una “represalia,” y puede ser ilegal. Hable con un abogado si piensa que el arrendador pudiera estar tomando medidas de represalia ilegales en su contra. 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 decirle al arrendador que me voy a mudar de la propiedad?

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

Sí. Debe mandar una carta al arrendador diciéndole que se va a mudar. El arrendador debe recibir su carta 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:** su renta se paga el 1º de Julio y usted quiere cambiarse en junio. El arrendador debe recibir su carta 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. 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 traspaso inmediato. Si su contrato es por un periodo fijo, debe dar al arrendador aviso de siete días de su orden de reasignación o misión. ([RCW 59.18.200.](#))
- 

Si usted no da el aviso que corresponda, debe pagar:

Cualquiera que sea primero:

- Renta por el mes después que se mude de la propiedad

O

- Renta por 30 días desde el día que el arrendador averigue que usted se mudó. [RCW 59.18.310\(1\).](#)

Sin embargo, el arrendador **tiene** que tratar de alquilar la unidad tan pronto averigue 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 su contrato de arrendamiento es 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. Revise 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

O

- 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, tiene que darle al arrendador sólo siete días de aviso 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 21 días para devolverle su depósito, o para darle una carta que diga por qué se está quedando con todo o con parte del depósito. Si está teniendo problemas para recuperar su depósito, lea nuestro paquete informativo que se llama [Recuperación de su Depósito de Seguridad](#) Está en el sitio web [www.washingtonlawhelp.org](http://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 su arrendador puede desalojarlo
- qué métodos debe usar el arrendador
- lo que usted debería hacer si el arrendador intenta desalojarlo

Nuestro paquete informativo titulado [El Desalojo y su Defensa](#) contiene más información acerca del desalojo. Encuéntrelo en el sitio web [www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org). O llame a CLEAR al 1-888-201-1014.

- 
- ❖ Siempre guarde todos los avisos y los documentos que reciba del arrendador.
- 

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

Para contratos 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 se mude de la propiedad al menos 20 días antes del fin del período de arrendamiento. [RCW 59.18.200\(1\)\(a\)](#). **Ejemplo:** el período de arrendamiento termina el 30 de junio. 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.

Para contratos 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 otros derechos. Los siguientes paquetes informativos contienen más información para usted: [Delalojos de Vivienda Pública](#) o [Desalojos de Vivienda HUD](#). Para asistencia adicional, también puede llamar a CLEAR al 1-888-201-1014 o visite [www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org).

En Seattle y en algunos otros lugares, un arrendador no puede 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. ¿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 **tres días de aviso**. ([RCW 59.12.030\(3\)](#).) Si usted paga toda la renta que debe dentro de tres días de recibir 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 diez días**. ([RCW 59.12.030\(4\)](#).) **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 diez días que reciba el aviso, el arrendador debe poner alto al proceso de desalojo. Si no corrige el problema dentro de los diez días, usted tendrá que cambiarse.

### 3. Por ciertos otros 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 en la propiedad que cause un daño inminente a la seguridad física de otras personas.
- agredir físicamente a alguien 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. Usted no podrá intentar 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. ¿Y 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. Este proceso se llama “Retención Ilícita” en Washington. Para comenzar el proceso, el arrendador debe entregarle a usted un “Citatorio” y “Denuncia por Retención Ilícita”. ([RCW 59.12.070](#); [RCW 59.18.070 \(2\).](#))

## G. ¿Y si recibo aviso de un “Citatorio” y “Denuncia por Retención Ilícita”?

Esto significa que el arrendador está tratando de desalojarlo. **Usted debe responder o tendrá que cambiarse automáticamente.**

1. Primero, trate de conseguir más ayuda legal. Consiga nuestra publicación [El Desalojo y su Defensa](#) en el sitio web [www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org). Si usted es de bajos ingresos, llame a 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 de bajo costo para que le ayude 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. 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 siete días antes de la fecha para la cual usted tiene que presentar su Contestación.

## H. ¿Qué es un “Aviso de Comparecencia”?

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 juzgado 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](#). Consiga el paquete en la Internet en [www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org). O llame a CLEAR al 1-888-201-1014 para pedir una copia.

## I. ¿Qué es una “Contestación”?

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. El paquete informativo [El Desalojo y Su Defensa](#) contiene una copia en blanco del formulario para la “Contestación”. El paquete está en el sitio web

[www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org). O llame a CLEAR al 1-888-201-1014 para una copia.

En la parte de arriba superior del formulario, anote el condado donde el arrendador 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 ese espacio.

Luego, hay espacios donde usted tiene que “admitir” o “negar” las acusaciones del arrendador en su contra. Cada párrafo de la Denuncia está numerado. En la categoría que dice “admitido”, anote el número de cada párrafo con que usted esté de acuerdo. En la categoría que dice “negado”, anote los números de todos los párrafos con los que no esté de acuerdo.

Use la sección que se llama “Defensas Justificativas” para explicar su versión de los hechos. En esta sección, escriba todos los motivos por los el arrendador está equivocado en desalojarlo. **Ejemplos:** 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 siete días de la fecha de la audiencia en el juzgado, escríbalo.

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

Finalmente, escriba su dirección y número de teléfono. Firme y feche el formulario.

- 
- ❖ Si tiene alguna pregunta sobre como completar el formulario, pida ayuda al facilitador si su condado tiene uno.
- 

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

Haga por lo menos dos copias de cada formulario. Lleve una copia al abogado del arrendador. Debiera hacer entrega del formulario en persona. Cuando entregue el formulario, pídale al abogado del arrendador o a su secretaria que le timbre una copia de cada formulario con la fecha y la hora. Guarde estas copias en su expediente. Esto comprobará que usted hizo entrega del(los) formulario(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 los formularios 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 sus originales por el momento. Espere a recibir el número del caso, ya sea por correo o entrega personal. Entonces, lleve al juzgado 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?**

Si el Citatorio suyo dice esto, tendrá siete días para hacerlo. Si usted cree que no debe la renta, o piensa que debe menos de lo que el arrendador dice que debe, escriba una carta al juzgado. Escriba que usted no piensa que debe la cantidad que el arrendador dice que usted

debe. Entregue la carta en la secretaría del juzgado 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 juzgado dentro del plazo de siete días en que recibió el Citatorio, el arrendador puede desalojarlo automáticamente.

## **L. ¿Es necesario que vaya a la corte?**

Si fuera necesario que vaya al juzgado, recibirá un aviso que se llama “Orden para Demostrar Justificación”. Vaya al juzgado en la fecha indicada para alegar su caso. Los paquetes informativos [El Desalojo y Su Defensa](#) y [Consejos Básicos sobre Cómo Prepararse para una Audiencia o Juicio](#) contienen mayor información sobre comparecencias en los tribunales.

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

El sheriff puede fijar una “orden judicial de restitución” en su propiedad, o se la puede entregar a usted. 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 hacer eso. El arrendador debe ir a los tribunales para involucrar al sheriff.

## O. ¿Puedo conseguir más información sobre el Desalojo (“Retención Ilícita”)?

Nuestro paquete informativo titulado [El Desalojo y Su Defensa](#) está en el sitio web [www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org). O llame a CLEAR al 1-888-201-1014.

Nuestra publicación titulada [Cuestiones entre Arrendadores/Inquilinos para Sobrevivientes de Violencia Familiar, Agresión Sexual, y/o Acecho](#) contiene mayor información acerca de cómo la ley le protege de ciertas acciones del arrendador si usted ha sido víctima de violencia familiar.

## Sección 5: Abandono

### A. ¿Cuándo dice la ley que “abandone” mi vivienda?

Se considera que usted ha abandonado una vivienda solamente si:

- usted adeuda renta

Y

- 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 puede 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, debe enviarle a usted por correo un aviso indicando dónde está guardando sus pertenencias y la fecha cuando las venderá. [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 esperar treinta (30) días después de enviarle a usted un aviso por correo. El arrendador puede vender todas las pertenencias **incluso** fotografías de la familia, recuerdos y documentos personales.

**Si las pertenencias tienen un valor de \$250 o menos**, el arrendador debe esperar sólo 7 días después de enviarle un aviso a usted por correo. 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 enviarle su depósito por correo, o una carta explicando por qué se va a quedar con él, dentro del plazo de 14 días de averiguar que usted abandonó la propiedad. [RCW 59.18.280.](#)

### D. ¿Todos los inquilinos están sujetos a La Ley de los Arrendadores-Inquilinos Residenciales?

**No.**

Este paquete informativo es para personas que se encuentran sujetas a la Ley de los Arrendadores-Inquilinos Residenciales. La Ley cubre a la mayoría **pero no a todas** las personas que alquilan el lugar donde viven.

A continuación hay una lista de las personas que la Ley no afecta. Si usted se encuentra dentro de uno de estos grupos, obtenga más información. Comuníquese con el Northwest Justice Project (Proyecto de Justicia del

Noroeste) o con alguna otra organización para conseguir más ayuda.

La Ley de los Arrendadores-Inquilinos Residenciales probablemente **no** le afecta a usted si:

- Vive en un parque de casas móviles, pero es dueño de su casa móvil. (Lea 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.](#))
- Alquila una oficina con fines comerciales.
- Vive en una institución médica, religiosa, educacional, recreacional, o correccional. ([RCW 59.18.040\(1\).](#))
- 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\(3\).](#))
- Alquila el terreno alrededor de su casa principalmente para fines agrícolas en vez de tan sólo habitacionales. ([RCW 59.18.040\(5\).](#))
- Es un trabajador migrante cuyo empleador suministra su vivienda. ([RCW 59.18.040\(6\).](#))

- Vive en el mismo lugar donde trabaja. Sólo vive ahí por el trabajo. ([RCW 59.18.040\(8\).](#))

Si uno de los grupos listados arriba describe la situación suya, 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 afectados a la Ley.

### **E. ¿Cómo puedo obtener más información?**

Llame a la línea de CLEAR del Northwest Justice Project al 1-888-201-1014. O visite nuestro sitio web [www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org). Lea estos otros paquetes informativos relacionados incluyen:

- [El Desalojo y Su Defensa;](#)
- [Inquilinos: Qué Hacer Si La Vivienda Que Arrienda Necesita Reparaciones](#)
- [Recuperación de su Depósito de Seguridad](#)
- [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](#)